



data della firma del contratto a titolo di proprietà o in forza di contratti di leasing mobiliare, quali:

- attrezzature e macchine per la lavorazione;
- impianti di varia natura;
- mobili e arredi;
- automezzi;
- brevetti;
- know-how;
- marchi.

In data 23.2.16 il Tribunale convocava le ricorrenti e l'affittuario/offerdente per sentirli a chiarimenti sull'eventuale impostazione strutturale del piano concordatario, posto che nel ricorso nulla emergeva al riguardo, nonché per fare loro presente che i contratti d'affitto d'azienda, comprensivi della proposta irrevocabile d'acquisto della stessa, sarebbero stati soggetti all'applicazione della disciplina delle offerte concorrenti ai sensi dell'art. 163 bis lf.

Conseguentemente si proponeva, pur consci della previsione dell'art. 163 bis, comma 1, seconda periodo lf (*"Le disposizioni del presente articolo si applicano anche quando il debitore ha stipulato un contratto che comunque abbia la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di specifici beni"*), di integrare i contratti d'affitto d'azienda con una clausola, che prevedesse la risoluzione degli stessi in caso di aggiudicazione dell'azienda ad un terzo soggetto diverso dall'affittuario/offerdente. Le parti nulla opponevano alla predetta richiesta e si impegnavano, quindi, di adeguare i rispettivi contratti d'affitto dd. 8.2.2016.

Il Tribunale di Bolzano, con decreto dd. 24.2.2016, concedeva alla ricorrente il termine fino al 22.4.2016 (in pendenza di istanza di fallimento) per la presentazione della proposta, del piano e della documentazione di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 161 lf, nominando l'Organo commissariale nelle persone dell'Avv. D e del dott. A.

Con il medesimo decreto, veniva altresì disposto che, a cadenza periodica, il debitore presentasse una relazione informativa ed esplicativa sullo stato di predisposizione della proposta definitiva, nonché sulla gestione corrente, anche

finanziaria, corredata da una situazione finanziaria aggiornata (da pubblicarsi al Registro delle Imprese a cura della cancelleria fallimentare), oltre che dall'elenco delle più rilevanti operazioni compiute di valore superiore ad Euro 5.000,00 con l'indicazione delle giacenze di cassa e delle più rilevanti variazioni di magazzino.

Sempre secondo quanto disposto dal suddetto decreto, all'Organo commissariale veniva richiesto di vigilare sull'attività che la ricorrente andava a compiere fino alla scadenza del termine per il deposito del piano e della proposta concordataria, riferendo al Tribunale con sintetica relazione:

1. sulle spese prededucibili che si sarebbero accumulate durante la fase preconcordataria;
2. sull'attività che il debitore avrebbe svolto per la predisposizione del piano, in particolare in occasione di eventuale richiesta di proroga dei termini;
3. su ogni fatto costituente violazione degli obblighi di cui agli artt. 161 e 173 lf;

Nel corso della procedura le società ricorrenti, facenti capo tutte al sig. Robert L, iniziavano a fornire indicazioni ed elementi concreti sulle linee strutturali dei piani concordatari, che sostanzialmente prevedevano la vendita del compendio aziendale oggetto di contratto di affitto con S (s.r.l.), ad un corrispettivo determinato, corrispondente all'offerta irrevocabile di acquisto formulata dall'affittuaria; il realizzo dei crediti verso clienti; la certificazione dei crediti tributari ai fini di un loro utilizzo in compensazione con i debiti tributari e previdenziali della società; l'eventuale impegno personale del sig. Robert L per la messa a disposizione della procedura di "nuova finanza" al fine di una migliore tenuta dei piani.

In data 22.4.2016 l'affittuaria S s.r.l. faceva pervenire alle procedure nuova "offerta condizionata complessiva di acquisto"

- a) dell'intera proprietà dei beni facenti parte delle aziende L e S, così come specificati nei contratti d'affitto di azienda dell'8.2.2016 con tutte le relative condizioni, limitazioni, azioni e ragioni, per il prezzo complessivo di Euro 1.550.000,00;

b) delle giacenze di merci, intendendosi con ciò materie prime, semilavorati, merci e prodotti finiti, afferente alle aziende di cui sopra, per il prezzo complessivo di Euro 650.000,00. Nel contratto veniva, poi, apposta una serie di ulteriori condizioni.

*Medio tempore* l'Organo commissariale, su autorizzazione del Tribunale, incaricava tre professionisti per la stima dei beni in vista della gara competitiva ai sensi dell'art. 163 bis lf, in particolare, il dott. F, Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Reggio Emilia, per gli aspetti di natura economico-giuridica connessi alla valutazione dell'azienda; l'ing. G di Milano, per le valutazioni attinenti la proprietà industriale; il p.i. G di Trento, per la verifica dei valori delle giacenze di magazzino.

Alla scadenza dei termini inizialmente concessi per il deposito dei piani, il Tribunale, su richiesta delle società in concordato, concedeva la proroga di 60 giorni per la redazione della proposta concordataria e del sottostante piano, previa acquisizione del parere dell'Organo commissariale. Quest'ultimo esprimeva parere favorevole alla proroga, considerata da un lato la circostanza che il soggetto economico di riferimento delle tre -la terza società è la *holding*- società in concordato, sig. Robert L, titolare di un idoneo patrimonio immobiliare, nonché apparentemente anche delle risorse liquide necessarie, avesse formulato specifici impegni aventi ad oggetto l'immissione al servizio del futuro piano concordatario di risorse patrimoniali esterne; dall'altro che altro soggetto, riconducibile alla medesima famiglia imprenditoriale, ed apparentemente dotato della idonea capacità patrimoniale, avesse promesso l'acquisto di un importante compendio immobiliare ricompreso nell'attivo della società holding del gruppo, per un prezzo superiore al valore di stima dello stesso; tali circostanze sembravano potenziare le prospettive di redazione di idonei piani e proposte concordatarie, corroborando il giudizio circa la serietà dell'iniziativa assunta dal debitore, e la non sussistenza di indici di abusività della stessa. Precisava, inoltre, l'Organo commissariale che il deposito, con modalità idonee ad assicurare la tutela del ceto creditorio, delle somme necessarie, o di altra idonea forma di garanzia, da concordarsi con gli Organi della Procedura, sarebbe dovuto avvenire con congruo anticipo rispetto al termine di deposito della

Relazione commissariale ai sensi dell'art. 172 lf, così da assicurare la completa e tempestiva informazione del ceto creditorio sulle concrete prospettive di fattibilità dei piani concordatari.

\*\*\*\*\*

Delineati sinteticamente i fatti che hanno fino ad oggi caratterizzato le procedure in oggetto, e delineato il perimetro dei redigendi piani concordatari, si ritiene opportuno, prima di passare alla parte dispositiva del decreto di apertura della procedura competitiva secondo le indicazioni normative contenute nell'art. 163 bis lf, affrontare, senza alcuna pretesa di completezza, alcune questioni giuridiche e problematiche interpretative che la Novella pone nell'applicazione delle recenti disposizioni normative di riferimento.

Come è ben noto, l'art. 163 bis lf è intervenuto a regolare una prassi, per la quale il debitore insolvente o in crisi decideva di cedere la propria azienda, un ramo o un immobile o comunque beni particolarmente appetibili ad un soggetto da lui preventivamente individuato e ad un prezzo prestabilito.

L'accordo fra debitore e acquirente veniva, quindi, trasfuso nel piano concordatario, cosicché i creditori si trovavano a dover approvare un "pacchetto preconfezionato" dal debitore, con conseguente aggiramento delle procedure competitive previste in via generale per le vendite fallimentari e applicabili anche al concordato preventivo, con potenziale effetto lesivo della concorrenza.

Infatti, la proposta di concordato preventivo determinava in tali casi l'impossibilità per il Tribunale di applicare l'art. 182 lf per le vendite da eseguirsi in sede esecutiva. Di qui la mancata applicazione dei due noti principi che da sempre connotano le vendite coattive in ambito concorsuale, ossia quella della pubblicità e della natura competitiva intesa ad individuare il miglior acquirente.

Con l'introduzione dell'art. 163 bis lf, ad opera del decreto legge 83/2015, convertito con modifiche nella legge 132/2015, si è posto fine alle proposte vincolate, sancendo il principio di necessaria pubblicizzazione dell'offerta pervenuta al debitore e della natura competitiva del procedimento.

La finalità che il legislatore ha inteso perseguire con l'introduzione della predetta norma è stata chiaramente esplicitata nella relazione accompagnatoria al disegno di legge di conversione ove si legge che l'intenzione è quella di *“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”*.

L'art. 163 bis lf prevede ora la disciplina positiva di quelle -in verità, poche- prassi virtuose che si sono viste in passato (fra le più note si ricordano i Concordati preventivi *San Raffaele* e *La Perla*), prevedendo ora una competizione anche nella fase che precede l'ammissione della procedura concordataria ai sensi dell'art. 163 lf. La Novella ha, quindi, stabilito, con la nuova previsione contenuta nell'art. 163 bis lf e la modifica del quinto comma dell'art. 182 lf, tre principi cardine, ovvero (1) l'accelerazione delle vendite per la conservazione del valore dei beni (art. 182), così evitando di dover ricorrere necessariamente all'affitto finalizzato alla vendita (strumento comunque spesso indispensabile per salvare il complesso aziendale ed evitare l'accumulo di predeuzioni 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”*.

\*\*\*\*\*

La nuova disciplina dettata dall'art. 163 bis lf è applicabile a tutte le fattispecie in cui il debitore deposita un piano concordatario che comprenda **un'offerta** da parte di soggetto già individuato, avente ad oggetto il trasferimento, in suo favore, anche prima dell'omologazione dell'azienda, di un ramo di azienda o anche solo di beni specifici, contro un corrispettivo in denaro o a titolo oneroso (es. cessione di crediti, accollo TFR) ai sensi dell'art. 163 bis primo comma, primo periodo.

Trova altresì applicazione ai **contratti d'affitto d'azienda o di ramo d'azienda** (163 bis, ultimo comma), nonché ai contratti che hanno comunque la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di specifici beni, ossia **ai contratti preliminari, stipulati anche prima del deposito della domanda di concordato preventivo** (si pensi, in particolare, al contratto d'affitto d'azienda stipulato prima del deposito della domanda di concordato, accompagnato da offerta irrevocabile d'acquisto o da preliminare di vendita della stessa azienda affittata;

oppure al contratto di locazione di immobile, accompagnato da offerta d'acquisto o da preliminare di vendita dello stesso).

A questo proposito si tiene a sottolineare che, nelle fattispecie concordatarie oggetto delle presenti procedure, il Tribunale, pur consapevole dell'inopponibilità -per effetto appunto della disposizione contenuto nel primo comma, secondo periodo dell'art. 163 bis lf- dei contratti di affitto d'azienda stipulati dalle ricorrenti S e L con S, ha comunque ritenuto più opportuno richiedere alle parti interessate l'inserimento nei predetti contratti di una clausola che preveda la risoluzione degli stessi in caso di aggiudicazione delle aziende ad un terzo soggetto diverso dall'affittuario/offerente; ciò al fine di evitare qualsivoglia potenziale contenzioso in fase successiva all'aggiudicazione dei beni che rischi di rallentare il normale corso della procedura concordataria, e per garantire, al contempo, il principio dell'affidamento dei terzi interessati al buon esito delle procedure stesse.

L'applicazione della predetta disciplina, peraltro, non è condizionata all'esistenza di un piano concordatario, essendo sufficiente l'apertura di una procedura concordataria a seguito di deposito di domanda di concordato "in bianco", sempre che via sia un' offerta d'acquisto di un bene concordatario o un contratto preliminare, come sopra specificato (art. 163 bis, ultimo comma "(...) *La disciplina si applica in quanto compatibile anche agli atti da autorizzare ai sensi dell'art. 161 comma 7 (...)*").

D'altro canto, ad avviso di questo Tribunale, i principi espressi dall'art. 163 bis lf non sono altro che l'applicazione, in fase pre - ammissione, del più generale principio stabilito dall'art. 182 lf, ove al comma 5 dispone che "*alle vendite, alle cessioni e ai trasferimenti legalmente posti in essere dopo il deposito della domanda si applicano gli artt. da 105 a 108 ter. Le cancellazioni delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, sono effettuati su ordine del giudice salvo diversa disposizione contenuta nel decreto di omologazione per gli atti a queste successivi*".

A questo punto sorge spontanea la domanda di come possano/debbero essere coordinate le regole dispositive contenute nell'art. 163 bis lf con quelle, in parte diverse, contenute nell'art. 182, che rinvia agli artt. da 105 a 108 ter lf.

E' necessario partire da un punto fermo, rappresentato, a parere del Collegio, dal fatto che la disciplina derivante dal combinato disposto di cui agli artt. 182 e 105-108 ter trova applicazione a tutte quelle vendite competitive che si rendono necessarie in qualsiasi fase della procedura, prima o dopo l'omologa, a tutte le procedure concordatarie, che siano liquidatorie o in continuità aziendale, diretta o indiretta, ad esclusione della fase "ante ammissione concordataria" (che va pacificamente dal momento del deposito della domanda di concordato, anche "con riserva", al momento del deposito del decreto di ammissione del concordato), la quale è regolamentata ora, appunto, dalla disciplina dell'art. 163 bis lf.

Nel tentativo di delineare, quindi, un possibile percorso di coordinamento delle (in parte distinte) discipline dettate dall'art. 182 e 163 bis, è fondamentale non perdere di vista quella che è stata la principale e reale intenzione del legislatore posta alla base dell'introduzione della disciplina delle cd. offerte concorrenti e della modifica apportata all'art. 182 lf, rappresentata dalla massima *recovery* dei creditori concordatari realizzabile, fra i vari strumenti, anche, con l'accelerazione delle vendite degli *assets* da valorizzare.

Questa lettura deve, quindi, guidare nell'esegesi del nuovo art. 163 bis, anche laddove la sua formulazione letterale non è di immediata e facile interpretazione, per evitare di instaurare -ingiustificatamente - una procedura competitiva meno snella e più farraginoso, non solo di quella prevista dall'art. 182 lf nei concordati preventivi, ma anche di quella prevista in ambito fallimentare dall'art. 107 lf, disposizione caratterizzata dalla libertà di forme.

Sulla base di queste premesse si ritiene poter affermare che, sotto il profilo degli **effetti**, la vendita competitiva di cui all'art. 163 bis lf, pur in assenza di un richiamo degli artt. da 105 a 108 ter lf 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 (i) fatta dall'autorità giudiziaria (ii) indipendentemente dalla volontà del

debitore, in quanto soggetta a procedura competitiva, oltretutto soggetta all'aumento minimo del prezzo base; (iii) nell'interesse del ceto creditorio e (iiii) con distribuzione del ricavato nel rispetto delle cause legittime di prelazione ai sensi dell'art. 2741 cc;

2. gli effetti liberatori dalla responsabilità dell'acquirente per i debiti sorti prima del trasferimento dell'azienda e risultanti dai libri contabili obbligatori (105 lf).

Quanto alla **disciplina**, si rileva che entrambi gli articoli - il 163 bis e il 182, comma 5 - impongono regole competitive, ma le rispettive procedure sono diverse: infatti, l'art. 163 bis prevede l'obbligatorietà, a differenza del combinato disposto degli artt. 182 e 107

- a) dell'aumento (non rilancio) minimo dell'offerta originaria;
- b) della gara, con ciò imponendo una procedura competitiva più restrittiva e meno libera rispetto a quella prevista dall'art. 107 lf.

Di conseguenza il Tribunale sarà obbligato a stabilire l'aumento minimo, andando così ad incidere, limitandola, sulla libertà negoziale di offerente ed imprenditore in concordato, per consentire la presentazione di "offerte migliorative", come previsto dal terzo comma dell'art. 163 bis lf.

Il Tribunale auspicabilmente fisserà un aumento esiguo per limitare quanto più possibile il suo potere di incidere sull'autonomia negoziale delle parti, considerato che deve incidere sulla sfera patrimoniale di un soggetto, il debitore, che non è spossessato del proprio patrimonio, mantenendo oltre alla proprietà, l'amministrazione e la disponibilità dei suoi beni, salve le limitazioni connesse alla natura della procedura.

Laddove, peraltro, alla gara non dovesse partecipare alcuno, oppure le offerte depositate, compresa quella dell'originario offerente, si dovessero ritenere inefficaci in quanto non conformi al decreto del Tribunale oppure condizionate, il bene andrà comunque aggiudicato a colui il quale aveva fatto l'offerta originaria, iniziale; ciò nonostante la formulazione poco chiara della prima parte del comma 2 dell'art. 163 bis, laddove parrebbe che l'offerta originaria (*"L'offerta di cui al primo comma diviene irrevocabile nel momento (...)"*) divenga irrevocabile solamente se viene modificata in conformità a quanto previsto dal decreto del Tribunale.

Peraltro un'interpretazione letterale in tal senso porterebbe ad una completa distorsione del sistema e non corrisponderebbe assolutamente alla *ratio* sottesa alle offerte concorrenti.

Dubbi sussistono, inoltre, sulla delegabilità dello svolgimento della gara all'Organo commissariale, in ossequio alle regole stabilite dagli artt. 107 e 182 per le vendite competitive.

Posto che la disposizione prevede che le offerte sono rese pubbliche *all'udienza fissata per l'esame delle stesse*; che, nel caso in cui vengano *presentate più offerte migliorative*, *il giudice dispone la gara fra gli offerenti*, si ritiene che la norma abbia voluto introdurre un sistema di maggior garanzia per il debitore, non spossato, il quale, come già detto, si trova a subire una considerevole limitazione della sua autonomia negoziale e patrimoniale.

Si rileva, ancora, che la previsione dell'obbligatorietà della gara sembra non consentire più di aggiudicare il bene al miglior offerente "migliorativo", ma impone comunque una gara fra coloro che abbiano proposto una offerta migliorativa valida, con la conseguenza, tendenzialmente negativa, per la miglior *recovery* concordataria, che tutti offrano l'importo pari al prezzo offerto dal proponente originario incrementato dell'aumento minimo.

Quanto all'obbligo di pubblicità, l'art. 163 bis ricalca l'art. 107, 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*.

A differenza, però, dell'art. 107 lf, la disposizione in tema di offerte concorrenti non fa seguire alla predetta regola inderogabile l'obbligo di pubblicare la vendita almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura.

Si ritiene che ancora una volta il legislatore abbia voluto garantire elasticità, snellezza e rapidità alla procedura competitiva, laddove questa si svolga in una fase iniziale della procedura concordataria, fase in cui spesso deve essere ancora predisposto o perfezionato il piano, sulla cui impostazione andrà a incidere l'esito della gara stessa.

Infine, il mancato richiamo nell'art. 163 bis degli artt. da 105 a 108 ter 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 GD (art. 108); 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 (art. 107 commi 1, 3,4 e 5), possibilità che nelle vendite competitive ai sensi dell'art. 163 bis non è contemplata.

Ad avviso di 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, si ritiene non esclusa l'applicazione della disciplina residuale di cui all'art. 108, comma 1 lf.

\*\*\*\*\*

Alla luce delle riflessioni e argomentazioni sopra esposte, il Tribunale dispone l'apertura del procedimento competitivo a norma dell'art. 163 bis lf, volto alla ricerca di interessati all'acquisto, secondo il seguente disciplinare d'asta:

**L S.r.l. – S S.r.l.**

ENTRAMBE IN CONCORDATO PREVENTIVO

1. L S.r.l. in concordato preventivo (di seguito anche la **“Società”**), e S s.r.l. in concordato preventivo (di seguito anche la **“Consorella”**), hanno predisposto, congiuntamente, nell'ambito delle procedure che le coinvolgono ed in ragione della necessità di procedere in tempi rapidi al miglior realizzo dell'attivo di ogni società, il presente “Regolamento di vendita”.

Esso ha lo scopo di consentire corrette modalità di vendita degli *assets* della Società e della Consorella (di seguito congiuntamente le **“Due Società”**), sulla base delle eventuali offerte che dovessero pervenire. In ragione di ciò, le offerte per gli *assets* di proprietà delle Due Società dovranno essere **inscindibili** (nel senso che l'offerta

per l'acquisto del magazzino e dell'azienda di L comporterà l'obbligo di presentare analogo offerta anche per l'azienda di proprietà S srl).

Gli attivi delle Due Società, qui di seguito, per ovvie ragioni, sinteticamente riprodotti, trovano adeguato e dettagliato supporto documentale nell'ambito della Virtual Data Room (VDR) istituita ai fini di una appropriata *due diligence* ed accessibile solo con codici che verranno attribuiti dai Commissari Giudiziali, dopo il rilascio di specifica manifestazione di interesse, impegno di riservatezza e versamento di un fondo spese pari ad Euro 1.000 (mille) oltre IVA.

- **Lotto Unico** composto da:

**A.** compendio aziendale (denominato anche "**Azienda L**"), ora concesso (con esclusione del Magazzino) in affitto ad S s.r.l. (di seguito anche "**l'Affittuario**" o "**S**"), avente ad oggetto la progettazione, costruzione e commercializzazione di macchine, impianti e tecnologie per la lavorazione di frutta e ortaggi, comprendente i seguenti beni aziendali:

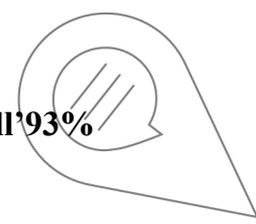
- Beni immateriali, brevetti, marchi, know how;
  - Attrezzature e macchine per la lavorazione;
  - Impianti di varia natura;
  - Mobili e arredi;
  - Automezzi;
  - Contratti con i dipendenti;
  - Contratti relativi alle utenze ed alle assicurazioni aziendali;
  - Contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto lo stabilimento di Bertinoro;
- come dettagliatamente descritti nell'elaborato tecnico del dott. Francesco Notari.

**Prezzo base Euro 1.400.000 (unmilionequattrocentomila)**

**B.** Magazzino di prodotti finiti, merci e pezzi di ricambio (denominato anche "**Magazzino L**"), di proprietà di L s.r.l., come da **inventario** eseguito in contraddittorio tra la Società e l'Affittuario come descritto e sottoposto a stima da parte dal perito industriale Gabriele Leita;

**Prezzo base Euro 650.000 (seicentocinquantamila)**

**Si dà atto che la sommatoria dei prezzi base di A + B è comunque pari all'93%  
del Prezzo complessivo**



C. compendio aziendale (denominato anche “**Azienda S.A.D.O.**”), ora anch'essa concessa in affitto ad S s.r.l., avente ad oggetto la progettazione di macchine, impianti e tecnologie per la lavorazione di frutta e ortaggi, comprendente i seguenti beni aziendali:

- Attrezzature e macchine per la lavorazione;
- Impianti di varia natura;
- Mobili e arredi;
- Automezzi;
- Brevetti, Know-How e marchi;
- Contratti con i dipendenti;
- Contratti relativi alle utenze ed alle assicurazioni aziendali;
- Contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto il fabbricato industriale di Modena;

come dettagliatamente descritti nell'elaborato tecnico del dott. Francesco Notari.

**Prezzo base                      Euro 150.000 (centocinquantamila)**

**pari al 7% del Prezzo complessivo**

Trattandosi di **unico lotto**, il prezzo offerto dovrà essere, in ogni caso, **complessivo**. La sopra esposta suddivisione è pertanto meramente strumentale a consentire la successiva distribuzione del ricavato a favore delle diverse masse dei creditori appartenenti alle singole società che, in caso di aggiudicazione a prezzo superiore rispetto al prezzo base complessivo, verranno beneficiati dell'incremento in via proporzionale.

Pertanto:

Prezzo base (complessivo):

Euro 2.200.000

**Aumento minimo:**

**Euro 5.000**

**Prezzo complessivo oggetto di offerta migliorativa minima (di seguito PCOMM)Euro 2.205.000**

**Rilancio minimo in caso di gara:**

**Euro 50.000**

Non saranno considerate valide eventuali offerte il cui **prezzo complessivo offerto** sia inferiore ad **Euro 2.205.000**.

Sono espressamente **esclusi** tutti i crediti e debiti relativi all'Azienda L ed all'Azienda S., che resteranno, rispettivamente, a favore e a carico della Due Società, salvo per l'accollo del TFR e delle eventuali retribuzioni arretrate ed accessorie del personale dipendente, laddove l'acquirente optasse per l'accollo, con liberazione delle Due Società da ogni relativo onere. Sono altresì esclusi tutti i contratti stipulati dalle Due Società non espressamente indicati come oggetto del trasferimento.

Sono infine esclusi i contratti di vendita e le prestazioni di servizio con clienti sottoscritte dall'Affittuario ed ancora in essere alla data dell'aggiudicazione, che saranno comunque mantenuti in capo a quest'ultimo dopo il trasferimento.

Con riferimento ai dipendenti impiegati nei compensi aziendali di proprietà delle Due Società, si farà luogo ad onere e cura dell'aggiudicatario, ove previsto, all'esperimento della procedura di consultazione sindacale ai sensi dell'art.47 Legge n.428/90.

Si dà altresì atto che la consistenza del Magazzino L potrà essere ridotta, al momento del trasferimento con atto notarile, per effetto di prelievi effettuati da S, in forza del contratto di affitto di azienda vigente, nel periodo intercorso fra la redazione dell'inventario e della perizia di stima messi a disposizione attraverso la Virtual Data Room e quello della vendita. In tal caso il prezzo verrà ridotto dei prelievi effettuati da S sulla base del valore di perizia.

Si ricorda che per l'immobile di Lana, via A, già condotto in locazione dalla Società in forza di contratto di locazione con la società B. L S.r.l., stipulato in data 1 febbraio 2016, e trasferito all'Affittuario, è stata inoltrata dichiarazione di recesso anticipato da parte dell'Affittuario stesso, in data 1 marzo 2016, sicché il suddetto contratto è escluso dal trasferimento, e la Procedura e la Società non assumono alcuna responsabilità né garanzia in ordine alla definitiva disponibilità in capo all'aggiudicatario dei beni attualmente custoditi all'interno di detto immobile, che dovranno essere acquisiti ad onere e cura esclusiva dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso.

Si ricorda altresì che l'immobile di Bertinoro, via T, già condotto in locazione dalla Società in forza di contratto di locazione con la società B. L s.r.l., stipulato in data 31 ottobre 2013, con successive modificazioni, e trasferito ad S, è detenuto dalla locatrice in forza di contratto di leasing immobiliare con la società C., reso disponibile agli interessati mediante inserimento nel sopra ricordato Virtual Data Room; è onere esclusivo dell'aggiudicatario procurarsi presso la concedente C un titolo giuridico efficace ed idoneo a legittimare la detenzione ed il godimento dello stesso, senza diritto ad alcun rimborso; la Procedura e la Società non assumono alcuna responsabilità né garanzia in merito.

Si dà infine atto che i compensi aziendali oggetto della vendita, ove aggiudicati a soggetto diverso dall'Affittuario, saranno restituiti da quest'ultimo direttamente al soggetto risultato cessionario, a cura e spese di quest'ultimo, sotto il controllo dei Commissari Giudiziali, entro il termine di 30 giorni dalla stipula dell'atto notarile di vendita, senza che, in ogni caso, si possa chiedere alle Due Società di riassumerne anche temporaneamente la detenzione, e senza alcuna garanzia da parte delle Due Società, della procedura di concordato e/o dei Commissari Giudiziali in ordine alle eventuali modifiche del valore del compendio e/o minori consistenze intercorse nel periodo fra la redazione dei documenti inseriti nella Data Room e la consegna effettiva.

2. L'espletamento delle procedure competitive, previste dagli artt. 163bis- 182- 107 - 108 L.F. per la vendita degli *assets* di proprietà delle Due Società (di seguito anche la "Gara" o l'"Asta"), avverrà il **giorno 23.6.2016, ore 11.00** dinanzi al Giudice delegato dott.ssa Francesca Bortolotti presso Tribunale di Bolzano, Piazza del Tribunale 1, Terzo Piano, Aula F.

3. 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, le Procedure e le Due 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.

Ancora, 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 le Procedure e le Due Società da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita. Parimenti né la procedura L né la Società assumeranno alcuna garanzia/responsabilità in ordine all'eventuale minore consistenza del Magazzino al momento dell'atto notarile di vendita, in conseguenza di quanto già dichiarato nel §1.

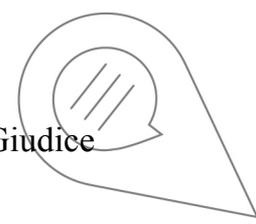
4. Per partecipare alla gara sarà necessario presentare offerta irrevocabile (fac-simile reperibile presso il Commissario Giudiziale dott. A, Tel., Fax, E-mail) in **busta chiusa** entro le **ore 12.00** del **giorno precedente** a quello fissato per la Gara (dunque entro il **22 giugno** p.v.), presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale

di Bolzano. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente **la data della vendita** che indicherà l'**Avviso** (ovvero il **23 giugno 2016**) ed il **nome delle due procedure concordatarie** (L S.r.l. in concordato preventivo e S S.r.l. in concordato preventivo); nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta. Ciascuna offerta di acquisto sarà, ovviamente, relativa all'unico lotto.

5. L'offerta in busta chiusa dovrà contenere:

- 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 poteri;
- **due assegni circolari non trasferibili** a titolo di cauzione, rispettivamente uno intestato a "LS.r.l. IN CONCORDATO PREVENTIVO" dell'importo pari al **18,6%** del **prezzo complessivo offerto**, ed uno intestato a "S S.r.l. IN CONCORDATO PREVENTIVO" dell'importo pari all'**1,4%** del **prezzo complessivo offerto**;
- l'indicazione del **prezzo complessivo offerto**, che non potrà essere inferiore a **Euro 2.205.000** ("PCOMM"), inteso al netto di spese e imposte, indicato nell'Avviso, a pena di inefficacia;
- l'espressa **dichiarazione di aver preso visione** della documentazione inerente il lotto, caricata in Data Room, ovvero sul portale web accessibile all'indirizzo [www...it](http://www...it) e di averla ritenuta esaustiva ai fini della *due diligence* prodromica all'offerta.
- L'elezione di domicilio in Bolzano 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 Bolzano.

6. 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 intendersi come **irrevocabile** ed il suo successivo ritiro comporterà **l'esclusione** dalla gara e la **perdita della cauzione**.



7. 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 Regolamento di vendita. Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base del **miglior corrispettivo complessivo offerto**, che dovrà essere almeno pari al "PCOMM" e dal quale, in caso di espressa opzione, potrà essere detratto il debito maturato a titolo di TFR, retribuzioni ed accessori nei confronti dei dipendenti appartenenti alle aziende di proprietà delle Due Società, successivamente assunti dall'acquirente;

Inoltre:

- in caso di **unica offerta valida**, si farà luogo all'aggiudicazione del lotto all'unico Offerente;
- in presenza di **più offerte valide** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con il rilancio minimo di € 50.000;
- nell'ipotesi in cui vengano depositate **più offerte uguali e valide** e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima;
- 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;
- nel caso di **assenza di offerte**, verrà comunque ritenuta valida l'**offerta** formulata da S S.r.l. Unipersonale – C.F. 02546770393 in data **22 aprile 2016**, che diventerà, dunque, aggiudicataria del Lotto Unico oggetto di vendita;
- il presente disciplinare prevede espressamente la non applicabilità dell'art.572 cpc;

8. L'aggiudicazione **non comporterà** per le Due Società, per i Commissari Giudiziali e/o per le procedure 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.

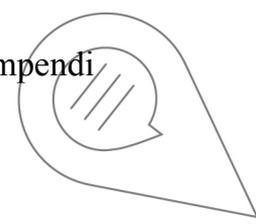
9. Il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del lotto è **subordinato** all'assenso della **Pubblica Amministrazione**. Il medesimo, inoltre, dovrà verificare preventivamente, di essere in possesso di **tutti i requisiti** necessari al subentro.

10. 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, al più tardi al momento della **stipula dell'atto notarile di compravendita** del lotto, da effettuarsi entro e non oltre **60 giorni** dall'aggiudicazione presso lo studio notarile che i Commissari Giudiziali indicheranno.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, oppure di mancata stipula del contratto di compravendita degli *assets* delle Due Società 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 tale caso la procedura potrà indire una nuova gara, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Il saldo prezzo potrà altresì essere diminuito in forza dell'accollo, da effettuarsi con modalità definitivamente liberatorie per le procedure e le Due Società, da parte dell'aggiudicatario, dei debiti per obbligazioni nei confronti di dipendenti (per stipendi, TFR, etc.) e per oneri ad essi connessi (Irpef, Inps e Inail) esistenti alla data dell'aggiudicazione; nonché aumentato in conseguenza dell'obbligo per l'aggiudicatario di rimborsare ad S s.r.l. l'importo dell'eventuale minor debito dei compensi aziendali delle Due Società, per obbligazioni nei confronti dei dipendenti (stipendi, TFR etc.) e per oneri ad essi

connessi (Irpef, Inps e Inail), esistenti alla data della riconsegna dei compendi aziendali medesimi, rispetto a quelli esistenti alle ore 24 del 7 febbraio 2016.

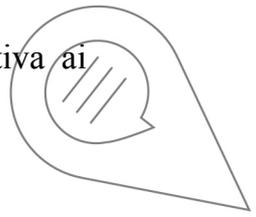


**11.** Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, che avverrà, come previsto al precedente paragrafo 10, entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Le **offerte di acquisto** saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di **90 (novanta) giorni** successivi alla data della Gara.

**12.** 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. Restano a carico della Due Società in concordato solamente le cancellazioni di eventuali iscrizioni ipotecarie e/o le annotazioni di pignoramenti. Si rende noto, per quanto occorrer possa, che il trasferimento dei beni oggetto della Gara saranno soggetti a tassa di registro, se dovuta per legge.

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

**14.** Si comunica che il presente Regolamento, tradotto anche in lingua inglese, verrà pubblicato integralmente sul **portale Internet** delle procedure concorsuali del Tribunale di Bolzano (<http://www.fallimentibolzano.com/>), area DATAROOM, e sul sito Internet del Tribunale di Bolzano (<http://www.tribunale.bolzano.it/>), area VENDITE GIUDIZIARIE, mentre la versione sintetica, ossia l' "Avviso" verrà pubblicato oltre che sui medesimi portali, anche su **siti** che pubblicizzano vendite competitive a carattere nazionale ([www.gobid.it](http://www.gobid.it) e <http://www.astalegale.net>), presso le sedi provinciali **Confindustria** di Trentino Alto Adige, Veneto, Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna e Toscana, nonché su **riviste specializzate**, laddove esistenti. L'Avviso sarà altresì direttamente inviato ai più rappresentativi soggetti economici operanti in analogo settore.



15. I Commissari giudiziali daranno notizia della presente procedura competitiva ai creditori pignorati o comunque muniti di privilegio.

16. Per ulteriori informazioni e dettagli, contattare il Commissario Giudiziale dott. A –  
Tel., Fax, E-mail

17. 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 L 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

\*\*\*\*\*

**P.Q.M.**

Visti gli artt. 163 bis; 182, 105, 107, 108 lf,

**I) Dichiara aperta la procedura competitiva**

degli *assets* di proprietà di Ls.r.l. e SS.r.l. entrambe in concordato, secondo lo schema previsto dal “Regolamento di vendita” che sarà pubblicato integralmente sul sito Internet del Tribunale di Bolzano (<http://www.tribunale.bolzano.it/>), area VENDITE GIUDIZIARIE, sul portale Internet delle procedure concorsuali del Tribunale di Bolzano (<http://www.fallimentibolzano.com/>), area DATAROOM

FALLIMENTI, insieme alla cospicua documentazione, consultabile - previo codice di accesso e pagamento della somma di 1.000 euro oltre ad Iva 22% (che non sarà in ogni caso restituita) – ai fini della necessaria *due diligence*.

Gli *assets* oggetto di vendita sono raggruppati in unico lotto, e comprendono:

**A.** compendio aziendale (denominato anche “Azienda L”), di proprietà di L s.r.l., ora concesso (con esclusione del Magazzino) in affitto ad S s.r.l. (di seguito anche “l’Affittuario” o “S”), avente ad oggetto la progettazione, costruzione e commercializzazione di macchine, impianti e tecnologie per la lavorazione di frutta e ortaggi, comprendente i seguenti beni aziendali:

- Beni immateriali, brevetti, marchi, know how;
- Attrezzature e macchine per la lavorazione;
- Impianti di varia natura;
- Mobili e arredi;
- Automezzi;
- Contratti con i dipendenti;
- Contratti relativi alle utenze ed alle assicurazioni aziendali;
- Contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto lo stabilimento di Bertinoro;

**B.** Magazzino di prodotti finiti, merci e pezzi di ricambio (denominato anche “Magazzino L”), di proprietà di L s.r.l. come da inventario eseguito in contraddittorio tra la Società e l’Affittuario e stimato dal perito industriale Gabriele Leita;

**C.** compendio aziendale (denominato anche “Azienda S.”), di proprietà di S S.r.l., ora anch’essa concessa in affitto ad S s.r.l. avente ad oggetto la progettazione di macchine, impianti e tecnologie per la lavorazione di frutta e ortaggi, comprendente i seguenti beni aziendali:

- Attrezzature e macchine per la lavorazione;
- Impianti di varia natura;
- Mobili e arredi;
- Automezzi;
- Brevetti, Know-How e marchi;
- Contratti con i dipendenti;

- Contratti relativi alle utenze ed alle assicurazioni aziendali;
- Contratto di locazione immobiliare avente ad oggetto il fabbricato industriale di Modena;

Prezzo base complessivo: Euro 2.200.000  
(duemilioniduecentomila)

Aumento minimo: Euro 5.000 (cinquemila)

Prezzo complessivo oggetto di offerta migliorativa minima ("PCOMM"): Euro 2.205.000  
(duemilioniduecentocinquemila)

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 50.000 (cinquantamila)

## II) Fissa

per il giorno **23.6.2016, ore 11.00** dinanzi al Giudice delegato dott.ssa Francesca Bortolotti l'udienza per la vendita.

Così deciso in Bolzano, il 17.5.2016

Il Presidente estensore

Dott.ssa Francesca Bortolotti