



Tribunale di Udine

- 2^a sezione civile -

Il Tribunale di Udine, 2^a sezione civile, riunito in camera di consiglio nelle persone dei signori magistrati

| | |
|--------------------------|--------------|
| dott. Francesco Venier | Presidente |
| dott. Andrea Zuliani | Giudice |
| dott. Gianmarco Calienno | Giudice rel. |

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Letta l'istanza della società debitrice CGS s.p.a. con cui, nell'ambito del procedimento di concordato preventivo ex art.161 6° comma LF, ha chiesto all'intestato Tribunale l'autorizzazione a porre in essere, in via d'urgenza, ai sensi dell'art.161 7° comma LF il contratto di affitto di azienda alle condizioni ivi indicate con soggetto da individuarsi, a seguito di procedura competitiva, tra i soggetti che avevano fatto pervenire le offerte meglio specificate nell'istanza stessa;

visto il parere del Commissario Giudiziale;

visto il successivo decreto del Tribunale con cui si richiedevano, tra l'altro, chiarimenti sulla clausola di indennizzo a favore dell'affittuario non aggiudicatario definitivo del compendio aziendale, prevista originariamente nella bozza di contratto;

rilevato che nelle more del procedimento è pervenuta offerta ferma sino al 7/3/2020 da parte di uno degli originari offerenti, ossia la società ██████████ che, accettando le clausole della bozza di contratto di affitto di azienda senza la previsione di indennizzo, ha offerto per l'affitto di 12 mesi dell'azienda l'importo di Euro 72.000,00 più iva e per il suo eventuale successivo acquisto di Euro 1.250.000,00, oltre imposte di legge;



ritenuto che nella presente fase del procedimento il compito del tribunale è duplice: da un lato, si tratta di autorizzare l'affitto d'azienda, ai sensi dell'art. 161, comma 7°, legge fall.; dall'altro lato, si tratta di disporre il procedimento competitivo con eventuali altri interessati ad affittare il ramo d'azienda, in ossequio all'esplicita previsione contenuta nell'ultimo comma del citato art. 163-*bis* legge fall., che tuttavia, nell'estendere la disciplina dei commi precedenti anche alle autorizzazioni in fase di pre-concordato e all'affitto d'azienda (o di ramo d'azienda), mitiga il precetto con la formula "in quanto compatibile";

ritenuto, quanto all'autorizzazione, che essa si rende innanzitutto necessaria, perché il prospettato affitto di d'azienda deve essere qualificato come atto di straordinaria amministrazione; non rientra, infatti, tra gli atti ordinari di gestione dell'impresa l'affidare tale gestione a terzi, sia pure provvisoriamente (nel caso di specie, per la prevista durata di 12 mesi); nè si potrebbe sostenere che l'affitto sia inidoneo ad incidere negativamente sul patrimonio della concedente (v. Cass. 20.10.2005, n° 20291), sia per gli ampi poteri di disposizione inevitabilmente impliciti nella gestione dinamica dei beni aziendali (artt. 2561 e 2562 c.c.), sia soprattutto per la responsabilità solidale che grava sul concedente con riferimento ai debiti aziendali sorti durante l'affitto ed esistenti al momento della sua cessazione (art. 2560 c.c.; v. Cass. 20.4.1985, n° 2644).

ritenuto, quindi, che ferma la necessità della richiesta autorizzazione ai sensi dell'art. 161, comma 7°, legge fall., l'accoglimento della relativa istanza è subordinato, da un lato, alla prevedibile utilità dell'atto da stipulare nell'interesse dei creditori e, dall'altro, all'urgenza di provvedervi prima della presentazione della proposta e del piano e, quindi, prima del decreto di ammissione;

ritenuto, quanto all'urgenza, che, come osservato dalla ricorrente, la stipula dell'affitto in tempi stretti consentirà al soggetto affittuario di riprendere prontamente –con l'arrivo della stagione primaverile- l'attività relativa agli appalti in corso di esecuzione oggetto di subentro, salvaguardando anche tale *asset*;



ritenuto, quanto alla convenienza per i creditori, che vada valorizzata la possibilità di acquisire all'attivo il corrispettivo dell'affitto, oltre all'opportunità di evitare penali e responsabilità da inadempimento dei contratti d'appalto; oltre a ciò, merita rilievo la clausola che obbliga l'affittuario aggiudicatario a partecipare all'eventuale gara competitiva ex art.163 bis LF per la cessione del compendio aziendale per un importo predeterminato, suscettibile di miglioramento rispetto all'offerta già acquisita, già in sede di gara per l'affitto;

ritenuto, pertanto, che l'affitto dell'unitario compendio aziendale si configura utile e vantaggioso per i creditori atteso che, come osservato dal Commissario, da un lato, preserva il valore di funzionamento dell'azienda, la continuità dei contratti d'appalto in essere, eliminando e/o riducendo eventuali pretese indennitarie e/o risarcitorie conseguenti all'inadempimento; facilitando il realizzo dei crediti vantati per le produzioni eseguite e, dall'altro, favorisce il ricollocamento dei dipendenti in forza;

ritenuto, poi che la clausola di compatibilità, contenuta nell'art.163 bis LF con riferimento all'affitto di azienda, consente di dare corso alla procedura competitiva riducendo i tempi di svolgimento della gara rispetto alle forme legali di pubblicazione dell'avviso (PVP);

ritenuto che, per ragioni di semplificazione della gara, le offerte migliorative saranno valutate e qualificate prendendo a base l'offerta economica complessiva di [REDACTED] (Euro 72.000,00 + Euro 1.250.000,00= Euro 1.322.000,00) e imputando l'aumento in quota parte proporzionale al canone di affitto(5,5%) e al prezzo di acquisto (94,5%) prevedendo rilancio minimo di Euro 10.000,00 o multipli di Euro 10.000,00;

ritenuto che per il resto il contenuto del contratto di affitto di azienda risulta invariabile per tutti gli offerenti (salvo l'allegato A la cui determinazione avverrà alla stipula);

considerato che le buste pervenute saranno aperte davanti al giudice relatore, il quale, in caso di pluralità di offerte, procederà immediatamente alla gara secondo le modalità che saranno comunicate in udienza.



rilevato che gli ulteriori dettagli e la sequenza cronologica del procedimento seguono nel dispositivo;

ritenuto, infine, che entro 5 giorni dalla richiesta del Commissario Giudiziale e comunque prima della convocazione a gara degli eventuali interessati la società [REDACTED] dovrà versare il deposito cauzionale di Euro 132.200,00 a mani del Commissario Giudiziale a mezzo assegno circolare n.t. intestato a CGS s.p.a

P. Q. M.

visti gli artt. 161, comma 7°, e 163-*bis* legge fall.

dispone quanto segue:

- a) la società debitrice è autorizzata a porre in essere con il soggetto che sarà individuato all'esito di procedura competitiva, il contratto di affitto di azienda alle condizioni di cui alla bozza prodotta con la nota depositata dalla società debitrice in data 10/2/2020 con gli allegati -che ne costituiscono parte integrante- "B" "elenco delle commesse oggetto di subentro necessario" e C "prezzario giacenze fisiche di magazzino", in conformità a quelli prodotti con la nota depositata dalla società debitrice il 23/1/2020 nonché con l'allegato "A" "stanza da individuarsi in accordo tra le parti all'interno della sede";
- b) entro 5 giorni dalla richiesta del Commissario Giudiziale, la società [REDACTED] dovrà versare il deposito cauzionale di Euro 132.200,00 a mani del Commissario Giudiziale a mezzo assegno circolare n.t. intestato a CGS s.p.a.;
- c) la procedura competitiva per individuare il soggetto contraente si svolgerà con le modalità di seguito indicate, sulla base dell'offerta economica complessiva più alta, fermo restando che tale procedura aggiudica esclusivamente l'affitto dell'azienda alle condizioni specificate sub a);
- d) entro il 25/2/2020 dovranno essere disponibili presso il *data room* predisposto sul sito *internet* della società ricorrente, tutti gli allegati al contratto d'affitto, e coloro che ne



- faranno richiesta dovranno essere immediatamente dotati di credenziali di accesso, previa sottoscrizione dell'accordo di riservatezza; anche il commissario giudiziale dovrà avere accesso al *data room* e dovrà vigilare sull'effettiva e tempestiva comunicazione di tutte le informazioni necessarie per formulare una consapevole offerta;
- e) le offerte irrevocabili per l'affitto dovranno pervenire alla cancelleria dei fallimenti del Tribunale di Udine entro le **ore 12.00 del 5 marzo 2020** in forma segreta, inserite in busta chiusa sulla quale dovrà essere contenuta la seguente indicazione: "Procedimento di concordato preventivo CGS S.P.A.". n° 9/2019 - offerta per l'affitto di ramo d'azienda";
- f) l'offerente dovrà dichiarare la disponibilità a stipulare il contratto d'affitto di cui alla bozza indicata al punto a) immediatamente dopo l'aggiudicazione a richiesta del Commissario Giudiziale;
- g) l'offerente dovrà indicare l'importo complessivo offerto sia a titolo di titolo di canone di affitto annuale (12 mesi) -non inferiore ad Euro 72.000,00, oltre IVA-, sia a titolo di prezzo offerto per l'acquisto a corpo dell'azienda in conformità all'art.24 del contratto di affitto "impegno di acquisto dell'azienda affittata" -non inferiore ad Euro 1.250.000,00, oltre imposte di legge-; all'interno della busta dovrà essere contenuto, oltre all'offerta sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante e a copia di un suo documento d'identità, un assegno circolare n.t. intestato a "CGS S.p.A." di importo -non inferiore ad Euro 132.200,00- a titolo deposito cauzionale, pari al 10% dell'importo complessivo offerto;
- h) l'offerente potrà riservarsi di indicare al momento dell'aggiudicazione altro soggetto contraente, ferma la propria diretta e solidale responsabilità per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti;
- i) le offerte pervenute saranno rese pubbliche, con apertura delle buste, all'udienza che si



- terrà nella stanza del giudice relatore, dott. Gianmarco Calienno, il giorno **6 marzo 2020 alle ore 9.30**, alla presenza degli offerenti, del commissario giudiziale e di qualunque interessato;
- j) in caso di pluralità di offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta complessiva più alta, con rilancio minimo di Euro 10.000,00 o suoi multipli (che sarà imputato per il 5,5 % al canone annuo di affitto e per il 94,5 % al prezzo di acquisto dell'azienda), secondo le ulteriori modalità che saranno comunicate in udienza; all'esito della gara l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno ammesse ulteriori offerte in aumento, stante la necessità di pervenire in tempi strettissimi alla firma del contratto d'affitto;
- k) in caso di assenza di offerte valide il soggetto contraente sarà individuato con quello che ha presentato l'offerta ferma di cui in motivazione;
- l) il commissario giudiziale provvederà, a spese della società ricorrente, a pubblicare entro il 25/2/2020 un avviso di procedura competitiva in conformità alle condizioni indicate nel presente decreto sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art.490 c.p.c. nonché sui siti www.fallimentiudine.com e su astalegale.net.

Manda la cancelleria per la comunicazione del presente decreto.

Udine, 20/2/2020

Il Presidente.

(dott. Francesco Venier)

