



BOSTICCO & PARTNERS
STUDIO LEGALE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAVIA

Sezione fallimenti

Ist. n. 002

Fallimento CONGLOMERATI S.R.L. - n. 56/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Erminia LOMBARDI

Curatore: avv. Paolo Bosticco

* * *

COMUNICAZIONE DEL CURATORE PER LA NOMINA DI STIMATORE DI
RAMO AZIENDALE TRASFERITO IN AFFITTO DALLA FALLITA

* * *

Ill.mo signor Giudice delegato,

il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe

premessò che

- con sentenza n. 56 del 23-35 maggio 2017, il Tribunale di Pavia ha dichiarato il fallimento della società CONGLOMERATI s.r.l., nominando curatore lo scrivente (*cfr. doc. n. 1*);
- dall'esame dei documenti depositati dai creditori istanti e dal debitore insolvente nel fascicolo pre-fallimentare è emerso che una delle priorità ai fini della gestione sarebbe stata la verifica in merito al contenuto ed alla "tenuta" di un contratto di affitto di azienda (*cfr. doc. n. 2*) stipulato dalla fallita con tale Progresso s.r.l. (*poi divenuta Impresa Caffù Costruzioni Generali s.r.l. - cfr. la visura sub doc. n. 3*), formalizzato nel lasso di tempo intercorso tra la revoca di un concordato preventivo presentato dall'allora Impresa Caffù s.r.l. e la dichiarazione di fallimento;
- lo scrivente ha pertanto preso immediatamente contatto con il legale che aveva assistito la società nella fase pre-fallimentare ed in data 30 maggio 2017

CORSO G. MAZZINI N. 14 – 27100 – PAVIA

☎ 0382.1543536 – 📠 0382.1856506

✉ avv.Bosticco@studiolegalebosticco.com

ha incontrato il medesimo ed il sig. Marco Meloni, amministratore unico e legale rappresentante dell'affittuaria;

- come si può evincere dalla documentazione fotografica estratta (*cfr. doc. n. 4, con la precisazione che le foto dall'alto sono riproduzioni di quelle reperite in loco*), l'azienda è tuttora in attività ed ha una organizzazione complessa che sconsiglia iniziative volte alla caducazione del contratto di affittanza;
- di contro, il testo del contratto sottoscritto dalla fallita appare del tutto insufficiente, in quanto vincola la concedente ad un lungo periodo di gestione di terzi (*peraltro, la durata minima del contratto è comunque vincolata alla necessità di mantenere a favore dell'affittuaria le SOA di cui era titolare la fallita*) senza che venga garantita al termine alcuna proposta di acquisto e quindi con un rischio di dispersione dei valori aziendali;
- si deve, tuttavia, dare atto che l'amministratore dell'Impresa Caffù Costruzioni Generali s.r.l. ha dichiarato la disponibilità dell'affittuaria a rinegoziare il contratto di affitto, in modo da adeguarlo alle prescrizioni dell'art. 104-*bis* legge fall. in tema di requisiti del contratto di affitto di azienda stipulato in corso di procedura;
- al fine, peraltro, di poter assumere qualsivoglia decisione sulla modifica del contratto pendente ed innanzi tutto sulla sorte del medesimo (*al di là della facoltà di scioglimento che comporterebbe un onere indennitario, tenuto conto della data di iscrizione a RR.II. dell'atto negoziale, il contratto potrebbe essere suscettibile di azione revocatoria anche ai sensi dell'art. 67^{secondo comma} legge fall. ed ovviamente resta da valutare se il corrispettivo sia congruo ai fini di quanto previsto dall'art. 67^{primo comma} legge fall.*), appare necessaria una verifica in merito all'effettivo valore del ramo di azienda trasferito dalla fallita, anche per determinarne il valore locativo e quindi di verificare la congruità

del canone pattuito, nonché con riguardo alla convenienza della soluzione liquidatoria conservativa – tenuto anche conto dell’impatto dell’assunzione di dipendenti da parte dell’affittuaria – rispetto all’alternativa della liquidazione atomistica dei beni che compongono l’attivo aziendale;

- sotto tale ultimo aspetto, l’incarico peritale, inoltre, dovrebbe anche estendersi ad una verifica dell’effettiva composizione del vero e proprio complesso aziendale, atteso che il contratto di affitto di azienda non pare del tutto chiaro nell’individuare quali siano i cespiti (*tra i beni affittati vi sono anche auto di lusso di dubbia utilità per l’attività*) ed i diritti che realmente possono considerarsi organizzati per l’attività produttiva; l’esame dovrà in particolare chiarire se e con quali modalità possano essere mantenuti in vita e trasferiti all’affittuario (*soprattutto se promissario acquirente*) i diritti rivenienti da contratti di locazioni stipulati da Conglomerati s.r.l. con terzi per l’occupazione di capannoni limitrofi a quello di proprietà; una analisi precipua dovrà essere attuata in relazione al contratto di *leasing* immobiliare grazie al quale la allora Impresa Caffù s.r.l. ha acquisito la disponibilità di un edificio in *leasing*: occorre, infatti, verificare se detto contratto possa essere trasferito all’affittuaria e se – valutato il rapporto tra canoni pagati e da pagare e calcolato l’attuale valore di mercato del bene – sussista una convenienza al subentro da parte del fallimento (*vero è che dell’onere si dovrebbe far carico l’affittuario, ma si deve considerare l’eventualità di un inadempimento all’acquisto che retrocederebbe il contratto di leasing a carico del fallimento*) ed in quale misura il contratto possa essere valorizzato ai fini dell’affitto e della cessione dell’azienda;
- lo scrivente, in tal senso, ritiene opportuno affidare al dott. Gino Socci di Vigevano l’incarico di stimare il complesso aziendale di proprietà della fallita

Conglomerati s.r.l., individuandone l'esatta composizione, anche con distinzione tra cespiti e diritti da ritenersi strettamente inerenti e quelli meramente accessori non funzionali all'attività esercitata, nonché il valore in attività rispetto al valore realizzabile dalla vendita dei singoli cespiti che lo compongono, stimando quale sia il canone di affitto equo che dovrebbe essere versato per l'azienda affittata ed altresì il valore di cessione del complesso aziendale oggetto di affitto e/o del complesso formato dai soli beni e diritti funzionali all'attività esercitata.

Ciò premesso, lo scrivente curatore

CHIEDE

di essere autorizzato a conferire al dott. Gino Mario SOCCI, nato a Mortara in data 13 febbraio 1965, con studio in Vigevano, viale Montegrappa n. 20 (C.F. SCCGMR65B13F754U), l'incarico di assistere il Fallimento ai fini della stima del presumibile valore di cessione dell'azienda attualmente concessa in affitto all'Impresa Caffù Costruzioni Generali s.r.l., composta dai beni e diritti meglio indicati nel contratto di affitto prodotto *sub* doc. n. 2, nonché del valore di affittanza della medesima azienda, con l'incarico altresì di fornire i chiarimenti in merito ai beni e diritti aziendali che effettivamente risultano funzionali all'attività svolta, come meglio indicato in premessa.

Con ossequio.

Milano, li 12 giugno 2017

IL CURATORE



(avv. Paolo Bosticco)