



N. 2019 di Repertorio

N. 1510 di Raccolta

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**

*Notaio  
Maria Capotorto*

**aggiudicato ad esito di procedura competitiva**

**ex art. 216 D.Lgs. 12 gennaio 2019 , n. 14**

Registrato a Bari

**(Tribunale Di Bari - IV Sez. civ. - Procedure Concorsuali -**

il 1° agosto 2023

**- Liquidazione Giudiziale N. 5/2023)**

al n. 33524 / 1T

**REPUBBLICA ITALIANA**

esatti €. 1.125,00

L'anno duemilaventitre il giorno diciotto del mese di luglio

- 18 luglio 2023 -

Registro Imprese

in Rutigliano, nel mio studio, al Corso Cairoli n. 28.

di Bari

Avanti a me Dott.ssa MARIA CAPOTORTO, Notaio in Rutigliano, iscritto

Atto depositato il

al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

07 agosto 2023

sono comparsi

Prot.: 112465/2023

- dott.ssa **D'ECCLESIIIS Caminia**, nata a Bari il 23 settembre 1978 e domi-

Atto iscritto il

ciliata in Bari al corso Sonnino n. 6/A e avv. **PATRONI GRIFFI Leonar-**

25 agosto 2023

**do** nato a Bari il 10 ottobre 1967 e domiciliato in Bari alla Piazza Luigi di

Savoia n. 41/A, i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in pro-

prio ma nella loro qualità di unici Curatori della società a responsabilità limi-

tata denominata con unico socio in Liquidazione Giudizia-

le, con sede in alla , capitale so-

ciale euro (ventiseimila novecentotrentasette virgola zero zero) in-

teramente versato, iscritta al Registro Imprese di Bari con codice fiscale, par-

tita IVA e numero di iscrizione , REA n. BA , società

di nazionalità italiana, giusta Sentenza di apertura della Liquidazione Giudi-

ziale N. 7/2023 emessa dal Tribunale di Bari - Quarta Sezione Civile - Pro-

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  | cedure Concorsuali - in data 9 gennaio 2023 (Liquidazione Giudiziale R.G.        |  |
|  | n. 5/2023 - Rep. n. 25/2023), autorizzati alla sottoscrizione del presente atto  |  |
|  | dal Giudice Delegato, dott.ssa Laura Fazio del Tribunale di Bari in data 7       |  |
|  | giugno 2023, giusta autorizzazione sottoscritta digitalmente a margine della     |  |
|  | istanza dei Curatori, che in copia analogica estratta dal fascicolo informati-   |  |
|  | co, e munita di attestazione di conformità, ai sensi del combinato disposto      |  |
|  | degli artt. 16 bis, comma 9 bis e 16 undecies, comma 1, del D.L. 179/2012,       |  |
|  | convertito dalla Legge 221/2012, nonché dell'art. 196-octies disp. att. c.p.c.,  |  |
|  | dal Curatore avv. PATRONI GRIFFI Leonardo, al presente atto si allega sot-       |  |
|  | to la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale (di seguito denomi-   |  |
|  | nata anche solo " <b>società concedente</b> ");                                  |  |
|  | - _____, nato a Bari il _____ e _____  |  |
|  | _____ , domiciliati per la carica presso la se-                                  |  |
|  | de sociale di cui in appresso, i quali dichiarano di intervenire al presente at- |  |
|  | to non in proprio ma nella qualità di Amministratori e legali rappresentanti     |  |
|  | della società a responsabilità limitata denominata                               |  |
|  | _____ .", con sede in _____ .  |  |
|  | _____ , capitale sociale Euro _____ intera-                                      |  |
|  | mente versato, con numero di codice fiscale, partita IVA e di iscrizione pres-   |  |
|  | so il Registro Imprese di Bari _____ ed iscritta al n. _____ del                 |  |
|  | Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Bari,         |  |
|  | in virtù dei poteri loro conferiti dalle vigenti norme di funzionamento della    |  |
|  | società (d'ora innanzi anche solo " <b>affittuaria/aggiudicataria</b> ").        |  |
|  | Detti comparenti, della cui identità personale e poteri di firma io Notaio so-   |  |
|  | no certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale                      |  |
|  |  |  |

**p r e m e t t o n o**

I) che il Tribunale di Bari, - Quarta Sezione Civile - Procedure Concor-  
suali - a seguito di mancata omologazione della proposta di concordato pre-  
ventivo avanzata dalla società - ha dichiarato aperta la pro-  
cedura di Liquidazione Giudiziale della società - ai sensi  
dell'art. 49 del D.Lgs. 12 gennaio 2019 , n. 14 (Codice della crisi d'impresa  
e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155, in appres-  
so anche solo C.C.I.I.), con Sentenza N. 7/2023 emessa in data 9 gennaio  
2023 (Liquidazione Giudiziale R.G. n. 5/2023 - Rep. n. 25/2023), iscritta  
nel Registro delle Imprese in data 25 gennaio 2023;

II) che la predetta società .", che opera nel settore grafi-  
co e poligrafico, è titolare dell'azienda costituita dai beni organizzati per l'e-  
sercizio dell'attività di stampa di quotidiani ed assimilati (**ramo quotidiani**),  
svolta nel complesso immobiliare sito in Bari alla Via delle Orchidee civici  
1 (uno) e 3 (tre), azienda già condotta in affitto dalla società  
in forza del contratto di affitto autenti-  
cato nelle firme dal Notaio Enrico Amoruso di Alberobello in data 27 no-  
vembre 2019, rep. n. 139478/37008, registrato in Bari il 28 novembre 2019  
al n. 20484, risolto in data odierna con scrittura privata autenticata nelle fir-  
me da me Notaio in data odierna, rep. n. 2018/1509, da registrare, con decor-  
renza dal 19 luglio 2023, con la precisazione che l'immobile compreso nel  
ramo aziendale era condotto in locazione dalla stessa società in forza di di-  
stinto contratto sottoscritto il 29 novembre 2019, registrato in Bari il 4 di-  
cembre 2019 al n. 025426, pure risolto in data odierna, con decorrenza dal  
19 luglio 2023;

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | III) che a seguito del ricevimento da parte della procedura di Liquidazione Giudiziale, di una proposta di affitto dell'indicata azienda, corredata da una proposta irrevocabile di acquisto, è stato emesso e pubblicato il bando per la partecipazione alla procedura competitiva al fine di consentire la presentazione di eventuali offerte migliorative da parte di terzi, con avviso che a partire dal 19 giugno 2023 alle ore 15:00 al giorno 20 giugno 2023 alle ore 15.00, si procederà alla gara telematica asincrona, a mezzo del portale del gestore della vendita telematica e soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l. (con sede in Mestre - Venezia - alla Via Torre Belfredo n. 64) per la concessione in affitto di ramo d'azienda con riconoscimento del diritto di prelazione all'acquisto ex art. 212, comma 5, del C.C.I.I., ove è stato precisato quanto segue: |  |
|  | a) <i>"La presente procedura competitiva ha per oggetto l'affitto, per la durata di un anno, del "Ramo di azienda quotidiani", con eventuale concessione del diritto di prelazione e contestuale acquisizione da parte della procedura di offerte irrevocabili di acquisto non inferiori ad euro 1.050.000,00 cauzionata per un importo non inferiore ad euro 30.000,00. Nello specifico il ramo di azienda posto in affitto è costituito da:</i>   |  |
|  | <i>- BENI MOBILI: macchinari di linee di stampa in bobina, linea di foto-formatura lastre, linee di spedizione, accavallatrice, impianti tecnologici ed attrezzature di sollevamento e trasporto, pezzi di ricambio di cui all'allegato 1 (meglio descritti in relazione stima macchinari allegata);</i>  |  |
|  | <i>- BENE IMMOBILE: immobile sito in Viale delle Orchidee 1-3 descritto nell'allegato 2 (lotto 1 perizia immobile);</i>   |  |
|  | <i>- contratti commerciali di cui allegato 3;</i>   |  |
|  |   |  |



- unità lavorative ritenute necessarie dall'offerente (all'allegato 4 elenco dipendenti senza nominativi);

- certificazioni ed autorizzazioni necessarie per la conduzione del ramo di azienda.";

b) "CANONE A BASE D'ASTA € 4.000,00 (euro quattromila,00) mensili anticipati, oltre I.V.A. come per legge, quale canone mensile per l'affitto dell'azienda.";

IV) che ad esito della procedura competitiva, l'oggetto del bando è stato aggiudicato in favore della società

, giusta aggiudicazione provvisoria risultante dalla relazione finale con registro informatico vendite del 20 giugno 2023 della società Edicom Servizi S.r.l., per il prezzo di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) oltre I.V.A. (canone mensile per l'affitto dell'azienda), con versamento da parte dell'aggiudicataria della cauzione di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) per il riconoscimento del diritto di prelazione per l'acquisto;

V) che il bando prevede che la stipula del contratto di affitto dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, previo versamento integrale del canone annuale anticipato e dell'importo dovuto per tutte le spese;

VI) che tutte le somme dovute sono state versate dalla società aggiudicataria, e le parti intendono dare esecuzione con il presente contratto all'esito del procedimento competitivo, giusta autorizzazione del Giudice Delegato apposta con visto sulla relativa istanza al presente atto allegata sotto la lettera "A".

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti con-

vengono e stipulano quanto segue:

**- Articolo 1 -**

**OGGETTO**

**Art. 1.** La società a responsabilità limitata con unico socio

in Liquidazione Giudiziale, a mezzo dei costituiti Curatori Fallimentari, in adempimento dell'aggiudicazione ad esito di procedura competitiva citata in premessa, ed in forza della autorizzazione del Giudice Delegato apposta con visto sulla relativa istanza al presente atto allegata sotto la lettera "A", con decorrenza dal termine iniziale di efficacia del diciannove luglio duemilaventitre (19.07.2023),

**concede in affitto**

alla società a responsabilità limitata

che, a mezzo dei costituiti legali rappresentanti, accetta e prende in affitto, ai termini e condizioni di cui al presente contratto e al bando di gara in premessa citato, l'Azienda come di seguito identificata di cui la società concedente è unica proprietaria e titolare, e costituita da beni e rapporti giuridici organizzati per l'esercizio dell'attività di stampa di quotidiani ed assimilati (**ramo quotidiani**), svolta nel complesso immobiliare sito in Bari alla Via delle Orchidee civici 1 (uno) e 3 (tre), in forza di corrispondenti licenze e autorizzazioni.

La società Concedente e la società Affittuaria/Aggiudicataria convengono, riconoscono e si danno reciprocamente atto che l'Azienda oggetto del presente contratto è costituita ed ha per oggetto le seguenti componenti in piena ed esclusiva proprietà e titolarità della società Concedente:

**BENI MOBILI**

Tutti i macchinari di linee di stampa in bobina, di linee di foto-formatura lastre, di linee di spedizione, di linea di confezionamento, l'accavallatrice, gli impianti tecnologici e le attrezzature di sollevamento e trasporto e i pezzi di ricambio come individuati e quantificati nell'elenco che, previo riscontro dei costituiti, al presente atto si allega sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale (corrispondente all'allegato 1 del Bando di gara), con la precisazione che i pezzi di ricambio richiamati genericamente nel citato elenco, sono dettagliatamente individuati in separato elenco che, previo riscontro dei costituiti, al presente atto si allega sotto la lettera "C", per formarne parte integrante e sostanziale (corrispondente all'elenco pezzi di ricambio stabilimento Via Delle Orchidee contenuto nella relazione tecnica di stima a firma del Dott. Marcello Micheli, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Bari al n. 828, portante la data del 28 aprile 2022 depositata negli atti della procedura).

### **IMMOBILE**

Complesso industriale sito nel territorio di Modugno (BA) con accesso dalla Via delle Orchidee civici 1 (uno) e 3 (tre), interamente recintato da muretto in cemento armato sormontato da ringhiera metallica, composto da un agglomerato di capannoni adibiti al processo produttivo e da una palazzina uffici, oltre ad un'area scoperta di pertinenza esclusiva, e più precisamente:

a) la palazzina uffici è costituita da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra, dove sono ubicati gli uffici, un'infermeria e gruppi di servizi igienici su ogni piano;

b) l'opificio produttivo si articola in sette zone distinte:

- la zona 1 è costituita da un corpo di fabbrica a tre piani: il piano interrato

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | contenente gli impianti tecnologici; il piano terra destinato alla divisione gra- |  |
|  | fica/editoria ed un primo piano adibito a reparto ricezione e fotoformatura la-   |  |
|  | stre, locali per laboratorio tecnico e deposito, oltre agli spogliatoi ed annessi |  |
|  | servizi igienici per il personale;  |  |
|  | - la zona 2, a tutt'altezza, è destinata al reparto spedizione;                   |  |
|  | - la zona 3 è costituita da un volume, con annessi vani tecnici, adiacente a      |  |
|  | quello della zona 2, dove risulta installata la rotativa di stampa Uniman;        |  |
|  | - la zona 4, a tutt'altezza, è adibita a deposito carta;                          |  |
|  | - la zona 5 è costituita da un volume atto a contenere la rotativa di stampa      |  |
|  | Cromoman;   |  |
|  | - la zona 6 è costituita da un volume contenente la rotativa KBA;                 |  |
|  | - la zona 7 è un volume atto a contenere gli impianti a servizio della rotativa   |  |
|  | KBA e depositi di ricambi/materiali;  |  |
|  | i corpi di fabbrica relativi alle zone 1, 2, e 4 sono interconnessi da volumi di  |  |
|  | disimpegno e depositi, mentre una fascia di ambienti di servizio costituisce      |  |
|  | la separazione tra i volumi delle zone 2 e 3; le zone adibite alla produzione     |  |
|  | sono caratterizzate da alcuni ambienti a doppia altezza oppure da ambienti a      |  |
|  | tutta altezza (prossima a metri venti); i corpi hanno coperture poste a quote     |  |
|  | diverse tra loro, comprese tra metri cinque virgola trenta e metri diciotto vir-  |  |
|  | gola ottanta;   |  |
|  | c) dall'area scoperta circostante, ove è ubicata altresì una cabina elettrica di  |  |
|  | arrivo e trasformazione della energia e una cabina impianto di condiziona-        |  |
|  | mento ;   |  |
|  | il tutto dell'estensione catastale complessiva tra scoperto e coperto di metri    |  |
|  | quadrati tredicimilaottocentosettantanove (mq. 13.879), confinante a              |  |
|  |   |  |

Nord-Ovest ed a Sud-Ovest con strade consortili, a Nord-Est con la consistenza individuata in catasto dalla particella 293 del foglio 12 e a Sud Est con altra proprietà della società concedente;

il tutto è distinto in catasto fabbricati del Comune di Modugno, al foglio 12, particella 581 sub 9, Via Delle Orchidee n. 1-3, piano T-1-2-S1, Categoria D/1, Rendita Euro 64.615,00 (distinto altresì in catasto terreni del Comune di Modugno, come area di enti urbani e promiscui, al foglio 12, particella 581, ettari 1.38.79, ente urbano senza redditi);

### **CONTRATTI**

I seguenti contratti di stampa individuati ed allegati nel bando di gara:

a) l'uno sottoscritto in data 1 gennaio 2021 con la società cooperativa

b) l'altro sottoscritto in data 15 febbraio 2022 con la società

che la società Affittuaria dichiara di ben conoscere, con la precisazione che in tali contratti, sottoscritti dalla precedente affittuaria), è subentrata la società concedente, in sede di retrocessione di azienda, in forza della risoluzione di contratto di affitto di azienda con scrittura privata autenticata nelle firme da me Notaio in data odierna, meglio in premessa citato.

### **RAPPORTI DI LAVORO**

Numero 10 (dieci) rapporti di lavoro con i Dipendenti dell'azienda oggetto del presente contratto di affitto, di cui all'elenco che, previo riscontro dei costituiti, al presente atto si allega sotto la lettera "D", per formarne parte integrante e sostanziale, ai patti e condizioni dell'accordo sindacale sottoscritto

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | in data 17 luglio 2023, risultante dal Verbale di incontro e dal Verbale di     |  |
|  | Consultazione, che, previo riscontro dei costituiti, in unica fascicolazione si |  |
|  | allegano al presente atto sotto la lettera "E", per formarne parte integrante e |  |
|  | sostanziale, concluso a completamento della procedura di consultazione sin-     |  |
|  | dacale - tra la società Concedente, la società Affittuaria e le Rappresentanze  |  |
|  | Sindacali - prevista dall'articolo 47 della L. n. 428/1990, accordo che qui si  |  |
|  | abbia per integralmente riportato e trascritto.                                 |  |
|  | Le parti, come rappresentate, si danno reciprocamente atto, ai sensi del com-   |  |
|  | binato disposto dei comma 1-bis, 5 e 5-bis dell'art. 47 della Legge 29 dicem-   |  |
|  | bre 1990 n. 428, nonchè dell'accordo sindacale sopra indicato, che non si ap-   |  |
|  | plica il secondo comma dell'art. 2112 del codice civile, pertanto resta esclu-  |  |
|  | sa la solidarietà della società Affittuaria/Aggiudicataria, nuovo datore di la- |  |
|  | voro, per ogni debito e/o obbligazione (a mero titolo esemplificativo e non e-  |  |
|  | saustivo, indennità di fine rapporto, ferie non godute, permessi non goduti,    |  |
|  | retribuzioni spettanti e non versate, differenze retributive, somme eventual-   |  |
|  | mente dovute a titolo di risarcimento del danno di natura patrimoniale e non,   |  |
|  | contribuzione assistenziale e previdenziale maturata e maturanda alla data      |  |
|  | del passaggio) sorti nella vigenza del rapporto di lavoro con i precedenti da-  |  |
|  | tori ( " medesima e la società " già affit-                                     |  |
|  | tuaria del ramo di azienda); pertanto, ogni ragione di credito vantata dai la-  |  |
|  | voratori a qualsiasi titolo nella vigenza di precedenti rapporti di lavoro non  |  |
|  | potrà che essere rivendicata nei confronti della società e/o                    |  |
|  | "; qualsivoglia somma, diritto, titolo e/o credito sorto                        |  |
|  | successivamente al passaggio dei lavoratori alla società Affittuaria/Aggiudi-   |  |
|  | cataria, anche eventualmente connesso con quanto statuito nell'allegato ac-     |  |
|  |   |  |

cordo sindacale, potrà essere richiesto ed azionato esclusivamente nei confronti della medesima Affittuaria/Aggiudicataria, che, come rappresentata accetta, ed espressamente esonera e manleva integralmente la società concedente da ogni responsabilità al riguardo.

## **BENI IMMATERIALI**

Ogni diritto di avvalersi di tutte le certificazioni ed autorizzazioni necessarie per la conduzione del ramo di azienda in oggetto, che le parti dichiarano di ben conoscere.

La società Concedente, come rappresentata, si impegna fin d'ora a collaborare e a svolgere ogni attività necessaria per ottenere il trasferimento o la voltura o il rilascio a favore dell'Affittuaria/aggiudicataria delle Autorizzazioni nel più breve tempo possibile. A tal fine la società Concedente si obbliga anche a rinunciare o far rinunciare, ove necessario, alle Autorizzazioni relative all'Azienda in favore dell'Affittuaria/aggiudicataria, per favorire il nuovo trasferimento dell'Azienda in capo all'Affittuaria/aggiudicataria.

## **Articolo 2**

### **PRECISAZIONI SULL'OGGETTO**

Le Parti convengono e si danno reciprocamente atto che l'Azienda concessa in godimento non comprende beni, rapporti, passività, debiti di qualsiasi genere e natura, responsabilità od oneri ulteriori o diversi da quelli elencati nel precedente Art. 1 e nei relativi Allegati.

La concessione in affitto del ramo di azienda in oggetto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con espressa rinuncia da parte dell'Affittuaria/Aggiudicataria a qualunque eccezione e/o pretesa, ri-

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  | sarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, compresi tutti i vincoli e oneri non apparenti; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento. Non sono applicabili al presente contratto le norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità. |  |
|  | La società Affittuaria/Aggiudicataria, come rappresentata, dichiara che l'azienda è in grado di assolvere alla sua funzione; con riferimento allo stato di manutenzione dei singoli beni che la compongono le parti rinviano al verbale di consegna.                                       |  |
|  | Le parti si danno reciprocamente atto ad ogni effetto di legge che l'immobile facente parte del ramo di azienda in oggetto è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, in quanto in rapporto di complementarità e interdipendenza con gli altri beni aziendali.                   |  |
|  | <b>Articolo 3</b>  |  |
|  | <b>CREDITI E DEBITI</b>  |  |
|  | Non sono ricompresi nel presente contratto di affitto di azienda eventuali crediti e debiti aziendali esistenti o maturati fino al 19 luglio 2023, che restano, quindi, a favore e a carico della Curatela concedente.   |  |
|  | Restano quindi espressamente esclusi dall'Azienda oggetto del presente contratto:  |  |
|  | a) tutti i crediti e tutti i debiti facenti capo alla società Concedente o alla precedente affittuaria _____, le passività, garanzie, responsabilità, oneri, anche di natura potenziale, per rapporti di qualsiasi tipo, relativi o meno all'Azienda e sorti fino al 19 luglio 2023;       |  |
|  | b) le obbligazioni assunte e/o i contratti stipulati dalla Concedente o dalla precedente affittuaria _____, non indicati nel presente atto.  |  |
|  |  |  |



Pertanto, i rapporti di debito e credito sorti fino al 19 luglio 2023 e quelli connessi a fatti e/o ad attività svolti dalla Concedente e dai suoi aventi causa nonché dalla precedente affittuaria \_\_\_\_\_, comunque direttamente o indirettamente riferibili all'azienda affittata, rimarranno ad esclusivo carico della società Concedente e/o della precedente affittuaria \_\_\_\_\_, mentre saranno a carico della società Affittuaria/aggiudicataria i rapporti creditizi e debitori emergenti da fatti aziendali verificatisi successivamente al 19 luglio 2023.

E' esclusa la responsabilità della società Affittuaria/aggiudicataria per debiti relativi all'esercizio del ramo di azienda in oggetto sorti fino al 19 luglio 2023.

#### **- Articolo 4 -**

#### **DURATA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**

La durata del presente contratto di affitto di azienda è stabilita in un anno (1 anno) dal termine iniziale di efficacia del presente contratto, come previsto dal bando di gara in premessa citato, fermo il diritto di recesso della Curatela dal contratto ai sensi dell'art. 212 comma 3, C.C.I.I.

#### **Articolo 5**

#### **MATERIALE CONSEGNA DELL'AZIENDA**

La società Affittuaria/Aggiudicataria verrà immessa nel godimento del ramo di azienda in oggetto in data diciannove luglio duemilaventitre (19-07-2023), mediante apposito verbale redatto in contraddittorio alla presenza della Curatela della società concedente nonché della precedente affittuaria \_\_\_\_\_, con redazione, sempre in contraddittorio, di apposito verbale di consistenza nel quale verranno indicati i beni oggetto di

consegna e le condizioni degli stessi.

È comunque categoricamente escluso che la società Affittuaria/Aggiudicataria possa agire nei confronti della Curatela per il risarcimento dei danni eventualmente cagionati dalla mancata consegna dell'azienda affittata nel termine previsto.

Decorso il termine di 30 (trenta) giorni dalla messa a disposizione dell'azienda a favore della società Affittuaria/Aggiudicataria senza che quest'ultima l'abbia presa in consegna unitamente ai beni che la compongono, sarà dovuta alla Curatela una penale dell'importo di Euro cinquecento (E. 500,00) per ogni giorno di ritardo.

**- Articolo 6 -**

**CORRISPETTIVO PER L'AFFITTO**

**E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il canone mensile globale ed onnicomprensivo per l'affitto dell'azienda in oggetto è convenuto tra le Parti nella misura di **Euro 4.000,00** (quattromila virgola zero zero) oltre IVA come per legge, per il cui pagamento, il bando di gara prevede la seguente modalità: pagamento anticipato dell'intero canone annuale e dell'importo dovuto per tutte le spese (ivi compresi gli oneri di gara del commissionario) mediante bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro - Filiale del Palazzo di Giustizia di Bari n. 7469 intestato a "LIQUID.GIUDIZ N.5/23" codice IBAN , con la seguente causale "CANONE AFFITTO DI AZIENDA, LOTTO RAMO QUOTIDIANI".

All'uopo le parti, come rappresentate, dichiarano e danno atto di quanto segue, in conformità a quanto previsto nel bando di gara:

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | - la società Affittuaria/Aggiudicataria ha effettuato il pagamento anticipato   |  |
|  | del canone per tutta la durata del contratto, pari a Euro 48.000,00 (quarantot- |  |
|  | tomila virgola zero zero), oltre alla corrispondente I.V.A dell'importo di Eu-  |  |
|  | ro 10.560,00 (diecimilacinquecentosessanta virgola zero zero), il tutto così    |  |
|  | per l'importo complessivo di Euro 58.560,00 (cinquantottomilacinquecento-       |  |
|  | sessanta virgola zero zero), mediante bonifico bancario Europeo Unico di        |  |
|  | pari importo ordinato telematicamente in data 18 luglio 2023 alla               | .                                      |
|  | testa   | . (IBAN ordinante                      |
|  | in favore del conto corrente acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro -      |  |
|  | Filiale del Palazzo di Giustizia di Bari n. 7469 intestato a "LI-               |  |
|  | QUID.GIUDIZ   | N.5/23" codice IBAN                    |
|  |   | ), con la seguente causale "CANONE AF- |
|  | FITTO DI AZIENDA, LOTTO RAMO QUOTIDIANI", Identificativo End                    |  |
|  | to End  | ; pertanto la società                  |
|  | Concedente, come rappresentata, rilascia alla società Affittuaria/Aggiudica-    |  |
|  | ta ampia, finale e liberatoria quietanza, con dichiarazione di non aver altro a |  |
|  | pretendere in virtù e in dipendenza del presente atto a titolo di canoni;       |  |
|  | - la società Affittuaria/Aggiudicataria ha altresì effettuato il pagamento de-  |  |
|  | gli oneri di gara in favore del commissionario Edicom Servizi S.r.l. e della    |  |
|  | relativa I.V.A., pari a complessivi Euro 1.440,00 (millequattrocentoquaranta    |  |
|  | virgola zero zero) a mezzo bonifico bancario Europeo Unico di pari importo      |  |
|  | ordinato telematicamente in data 18 luglio 2023 alla Banca Intesta Sanpaolo     |  |
|  | S.p.A. (IBAN ordinante  | ) in favore di con-                    |
|  | to corrente in essere presso la BANCA SELLA SPA (IBAN beneficiario:             |  |
|  |   | ) causale di versamento: "Fattura n.   |
|  |   |  |

0000970 del 30 giugno 2023, Identificativo End to End

**- Articolo 7 -**

**DIRITTI DELL'AFFITTUARIA**

A seguito del presente contratto, la società Affittuaria/Aggiudicataria, pertanto, acquista:

a. il diritto di avvalersi e di godere a proprio vantaggio della capacità produttiva dell'Azienda affittata;

b. il diritto di godimento e di detenzione dei beni mobili ed immobili, delle attrezzature, delle licenze, autorizzazioni e certificazioni;

c. il diritto di svolgere l'attività mediante le autorizzazioni, certificazioni, licenze necessarie allo svolgimento dell'attività da volturare a suo nome in forza del presente contratto.

La società Affittuaria/Aggiudicataria, a mezzo dei costituiti legali rappresentanti, dichiara e garantisce di essere in possesso dei requisiti per l'ottenimento di tutte le licenze ed autorizzazioni necessarie per l'esercizio regolare dell'attività aziendale e per l'utilizzo dei beni che compongono l'azienda.

**- Articolo 8 -**

**RESPONSABILITA' A CARICO DELLA SOCIETÀ AFFITTUARIA**

Con la sottoscrizione del presente contratto la società Affittuaria/Aggiudicataria assume ogni responsabilità e rischio d'impresa, anche verso i terzi e/o verso Enti e nei confronti della P.A., con obbligo di custodia e manutenzione ordinaria dell'azienda, secondo la diligenza qualificata del buon imprenditore.

La società Affittuaria/aggiudicataria esonera espressamente la società Con-

cedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare a sé stessa e/o a terzi da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, dei dipendenti o di terzi in genere.

Ogni onere fiscale derivante dalla conduzione sarà a carico della società Affittuaria/Aggiudicataria.

**- Articolo 9 -**

**USO DELL'AZIENDA AFFITTATA**

**E MANUTENZIONE DEI BENI AZIENDALI**

La società Affittuaria/Aggiudicataria si obbliga a condurre l'azienda in modo efficiente, nel rispetto delle norme d'igiene, sanitarie, ambientali e di sicurezza vigenti, salvaguardandone la destinazione e l'immagine, ed assumendo a proprio carico tutti gli oneri per la conduzione stessa, ivi compresa la direzione del personale necessario ed idoneo. La società Affittuaria/Aggiudicataria, inoltre, si obbliga a condurre il ramo d'azienda senza mutarne la destinazione d'uso ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione.

La società Affittuaria/Aggiudicataria si obbliga comunque ad operare con diligenza e prudenza nell'uso e nella custodia dell'azienda affidatagli, conservandolo in stato di pulizia e decoro, facendo quanto necessario per la sua custodia, ponendo particolare attenzione a prevenire eventi che possano essere di pregiudizio alla salvaguardia della salute, dell'ambiente o della sicurezza; ad osservare e a fare osservare al personale tutte le norme di legge e di regolamento relative all'attività in questione ed a quant'altro oggetto del contratto; ad osservare tutte le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, igiene del lavoro e tutela ambientale relative all'esercizio in oggetto.

Le spese relative alla manutenzione ordinaria dei Beni Mobili e dei Beni Im-

mobili nonché ogni altra spesa, per tutta la durata dell'affitto, relativa alla gestione dell'Azienda, quali, in via esemplificativa, quelle relative all'esercizio di telefono, energia elettrica, acqua ecc. sono a carico della società Affittuaria/aggiudicataria a decorrere dalla data di efficacia del presente contratto. Le imposte e/o le tasse relative alla conduzione saranno a carico della società Affittuaria/aggiudicataria, a partire dalla data di efficacia del presente contratto al pari delle imposte e tasse relative ai Beni Immobili, escluse quelle inerenti e derivanti dalla proprietà dell'immobile che rimangono a carico della società Concedente.

**- Articolo 10 -**

**Addizioni Innovazioni e migliorie**

Qualunque addizione, innovazione e/o miglioria dovrà essere preventivamente comunicata alla Curatela per essere autorizzata dal Giudice Delegato e rimarrà comunque acquisita all'azienda; ogni eventuale intervento e spesa necessaria per la manutenzione straordinaria dell'azienda sarà possibile solo previa valutazione e autorizzazione del Giudice Delegato e/o del Comitato dei Creditori.

**- Articolo 11 -**

**CAUZIONE**

In adempimento di quanto previsto nel bando di gara, la società Affittuaria/Aggiudicataria assume l'obbligo di versare a titolo di deposito cauzionale in favore della società concedente, che a mezzo dei costituiti Curatori, conferma, cauzione pari a tre mensilità di canoni di affitto, mediante bonifico bancario dell'importo di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero), entro tre giorni dalla data odierna, in favore del conto corrente della liquidazio-

ne giudiziale N.5/2023 acceso presso la BNL (Agenzia PG), IBAN

**- Articolo 12 -**

**SUBAFFITTO O CESSIONE**

È fatto espresso divieto di subaffittare e di cedere ad altri il presente contratto sotto alcuna forma, né parzialmente, né totalmente, così come è fatto espresso divieto di mutare l'attività del ramo d'azienda medesimo.

**- Articolo 13 -**

**Diritto di Ispezione ed accessi**

La Curatela ha il diritto di procedere in qualsiasi momento ad ispezioni della azienda in oggetto per tutta la durata del presente contratto al fine di verificare l'adempimento degli obblighi assunti dalla società Affittuaria/aggiudicataria con il presente contratto.

La società Affittuaria/Aggiudicataria dovrà sempre consentire alla Curatela, ovvero a suoi delegati, l'accesso in ogni parte dell'azienda, anche al fine di garantire l'agevole visita della stessa in favore di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto della stessa, fermo restando che la data degli accessi dovrà essere preventivamente concordata tra le parti, anche per le vie brevi, in modo da non creare turbativa, intralcio o molestia all'attività di impresa della società Affittuaria/Aggiudicataria. Inoltre, dovrà essere sempre consentito l'accesso in azienda a consulenti tecnici, fiscali, contabili e previdenziali della Curatela, anche al fine di garantire la consultazione e/o il prelievo della documentazione contabile, amministrativa e previdenziale appartenente alla società debitrice che si trovi ancora depositata presso l'azienda, anche in forma di supporto magnetico e telematico. A tal riguardo, la società Affittua-

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  | ria/Aggiudicataria rinuncia a qualsiasi forma di indennizzo e/o remunerazio-     |  |
|  | ne o spesa, per gli spazi aziendali occupati da eventuali documenti contabili    |  |
|  | e amministrativi della società concedente, dalle merci, dai prodotti e dalle     |  |
|  | materie prime che costituiscono rimanenze della curatela, oggetto di inventa-    |  |
|  | rio fallimentare in atti, di cui garantirà la custodia - sempre senza forma di   |  |
|  | indennizzo e/o remunerazione - e l'integrità per tutta la durata del contratto.  |  |
|  | <b>- Articolo 14 -</b>   |  |
|  | <b>POLIZZA ASSICURATIVA</b>  |  |
|  | In adempimento degli obblighi previsti nel bando di gara, la società Affittua-   |  |
|  | ria/Aggiudicataria presenta alla società concedente, che a mezzo dei costitui-   |  |
|  | ti Curatori, conferma, polizza assicurativa irrevocabile, incondizionata ed e-   |  |
|  | scutibile a prima richiesta, N. 030.058.968361 rilasciata in data odierna da     |  |
|  | a favore di "Liq. giud n. 5/2023 di  |  |
|  | , a copertura di tutti gli eventuali danni ai beni immobili e mobili og-         |  |
|  | getto di affitto, nonché a copertura del rischio di furto, incendio e c.d. "gua- |  |
|  | sto macchine", con massimale superiore ad Euro 1.000.000,00                      |  |
|  | (unmilione/00) previsto dal bando di gara.                                       |  |
|  | <b>- Articolo 15 -</b>   |  |
|  | <b>PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DELL'AZIENDA</b>                            |  |
|  | <b>DIRITTO DI PRELAZIONE</b>   |  |
|  | In relazione all'offerta irrevocabile di acquisto depositata in sede di gara,    |  |
|  | con il presente atto le parti, come rappresentate, dichiarano, precisano e con-  |  |
|  | vengono quanto segue:  |  |
|  | a) la società _____ ." con la sottoscrizione del                                 |  |
|  | presente contratto, ove occorra, conferma la proposta irrevocabile di impe-      |  |
|  |  |  |



|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   |  |
|  | gno ad acquistare formulata in sede di gara, ai sensi dell'art. 1329 del cod.   |  |
|  | civ., unica ed inscindibile, che rimane ferma per tutta la durata del presente  |  |
|  | contratto, avente ad oggetto la piena ed esclusiva proprietà dell'azienda - e-  |  |
|  | sattamente come individuata e descritta nel presente contratto e comprensi-     |  |
|  | va anche della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile ove viene esercita-   |  |
|  | ta l'attività - di piena ed esclusiva proprietà e titolarità della società      |  |
|  | ' di cui al presente contratto;   |  |
|  | b) detta Proposta di acquisto viene confermata e formulata per il corrispetti-  |  |
|  | vo complessivo di acquisto di Euro 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila        |  |
|  | virgola zero zero), secondo quanto previsto dal bando di gara;                  |  |
|  | c) il versamento della cauzione di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero      |  |
|  | zero) relativa a detta offerta irrevocabile è stato effettuato dalla società    |  |
|  | ', mediante due assegni circolari non tra-                                      |  |
|  | sferibili dell'importo di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) cia-  |  |
|  | scuno, all'ordine della procedura, emessi in data 23 maggio 2023, l'uno dalla   |  |
|  | Banca Intesa Sanpaolo S.p.A portante il n. _____, e l'altro dalla               |  |
|  | Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. portante serie e n. 903                  |  |
|  | _____;  |  |
|  | d) in adempimento di quanto previsto nel bando di gara, vista l'offerta irrevo- |  |
|  | cabile di acquisto presentata in sede di gara dalla società                     |  |
|  | _____, come sopra confermata e cauzionata, vista l'autoriz-                     |  |
|  | zazione del Giudice Delegato datata 7 giugno 2023, la società _____             |  |
|  | _____ in liquidazione giudiziale, a mezzo dei sottoscritti Curatori, con il     |  |
|  | presente contratto concede convenzionalmente in favore della società            |  |
|  | _____, che accetta ed acquista, il diritto di prela-                            |  |
|  |   |  |

zione all'acquisto del complesso aziendale oggetto del presente contratto, sotto la disciplina dell'art. 212, comma 5, C.C.I.I.

**- Articolo 16 -**

**CESSAZIONE DELL'AFFITTO**

Alla cessazione di efficacia del presente Contratto di affitto per scadenza o per qualsiasi altra ragione, l'Affittuaria/Aggiudicataria, in caso di mancata cessione in suo favore dell'Azienda, restituirà alla Concedente l'Azienda in oggetto nello stesso stato di diritto in cui la aveva ricevuta, salvo, limitatamente ai Beni Mobili e ai Beni Immobili, il normale degrado dovuto ad uso ed obsolescenza.

L'Affittuaria si impegna fin d'ora a collaborare e a svolgere ogni attività necessaria per ottenere il trasferimento o la voltura o il rilascio a favore della Concedente delle Autorizzazioni nel più breve tempo possibile. A tal fine l'Affittuaria/Aggiudicataria si obbliga anche a rinunciare, ove necessario, alle Autorizzazioni relative all'Azienda in favore del Concedente, per favorire la retrocessione del ramo aziendale in capo alla società Concedente.

In caso di ritardo nella riconsegna dell'azienda affittata, a qualsivoglia ragione dovuto, la società Affittuaria/Aggiudicataria dovrà corrispondere alla Curatela, a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni, una somma pari ad Euro mille (E. 1.000,00) per ogni giorno di ritardo.

In caso di mancato spontaneo rilascio, verrà dato seguito all'ordine di liberazione che sarà emesso dal Giudice Delegato e notificato in forma esecutiva, giustificato dalle esigenze e natura della procedura concorsuale laddove i beni aziendali vengono amministrati sotto il diretto controllo degli organi della liquidazione giudiziale.

È esclusa categoricamente qualsivoglia forma di indennità di avviamento a favore della società Affittuaria/Aggiudicataria.

**- Articolo 17 -**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.Lgs. n. 192/2005, la parte Affittuaria/aggiudicataria ad ogni effetto di legge dà atto di aver ricevuto le relative informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici per quanto concerne l'immobile compreso nel complesso aziendale in oggetto (già individuato in catasto dalla particella 581 sub 2, 3 e 8) e conferma altresì di aver ricevuto il relativo Attestato di Prestazione Energetica redatto, in conformità alla normativa in vigore, in data 18 dicembre 2018 dall'Ing. Gaetano de Cesare di Molfetta (BA) - iscritto al N. 6525 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari - quale certificatore nominato dalla parte Concedente, che i Curatori dott.ssa D'ECCLESIIS Caminia e l'Avv. PATRONI GRIFFI Leonardo, nella indicata qualità, per quanto di rispettiva conoscenza, dichiarano essere in corso di validità ed efficacia non essendo sopravvenute cause di mancata aderenza della situazione energetica effettiva alle risultanze dello stesso ed essendo state rispettate le prescrizioni di controllo degli impianti installati e che al presente atto si allega sotto la lettera "F" per formarne parte integrante e sostanziale.

**- Articolo 18 -**

**Modifica del contratto**

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto, specificatamente approvato dal Giudice Delegato e/o dal Comitato dei Creditori.

**- Articolo 19 -**

**REGISTRAZIONE E SPESE**

Le spese notarili e le imposte inerenti e conseguenti alla registrazione del presente contratto nei termini di legge sono interamente a carico della società affittuaria/aggiudicataria.

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano:

- che l'affitto di azienda è soggetto ad I.V.A.

- che l'immobile strumentale per natura di compendio dell'azienda ha un valore normale superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda stessa;

- che pertanto il presente atto è assoggettato altresì all'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) ex art. 5, comma 1, lettera a-bis, della Tariffa, Parte Prima, D.P.R. n. 131/1986, come stabilito dall'art. 35 comma 10 quarter del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248.

**- Articolo 20 -**

**FORO COMPETENTE**

Qualsiasi controversia tra le parti, comunque derivante dal presente contratto, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Bari.

**- Articolo 21 -**

**DISPOSIZIONI FINALI**

Per tutto ciò che non è stato espressamente contemplato nel presente contratto le parti rinviano alle disposizioni di legge in materia.

Con riferimento all'informativa ricevuta ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n.196/2003 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 13 del Regola-

mento UE n. 679/2016, i costituiti prestano il proprio consenso al trattamento dei propri dati, compresi quelli sensibili, di cui all'art. 4, co.1 lett. b), c) e d) del citato D.Lgs. n. 196/2003, e quelli qualificabili come "categorie particolari di dati personali" ovvero degli altri dati personali di cui agli artt. 9 e 10 del citato Regolamento UE.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che lo hanno approvato.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia scritto in parte a mano da me notaio in ventiquattro pagine intere e quanto della venticinquesima fin qui di sette fogli.

Sottoscritto alle ore ventuno e minuti trenta.

F.TO: CAMINIA D'ECCLESIIIS - LEONARDO PATRONI GRIFFI - DOMENICO LADISA - MARIA CONCETTA DI NANNA - MARIA CAPO-  
TORTO (NOTAIO). Segue sigillo.

## TRIBUNALE DI BARI-SEZIONE IMPRESA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: . 5/2023 di RG

GD: dott.ssa Laura Fazio

Sentenza: n. 7/2023 del 9.01.2023

ALLEGATO

n° A<sup>4</sup>

N. 2019 REPERTORIO

N. 1510 RACCOLTA

\*\*\* \*\*

RELAZIONE INFORMATIVA AL G.D. E ISTANZA PER LA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO  
PER L'AFFITTO TEMPORANEO E PRECARIO DELL'AZIENDA

I sottoscritti curatori, avv. Leonardo Patroni Griffi e Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis, nominati con sentenza n. 7/2023 del 9.01.2023, comunicata il 23.01.2023

## Premesso che

1.- Con contratto del 27.11.2019 per atto Notar Enrico Amoruso registrato il 28.11.2019 al n. 20484 serie IT. (rep. 139.478 e racc. 37.008), con efficacia dal 1.12.2019, la Sedit ha concesso in affitto l'azienda alla controllata Sedit 4.Zero (doc. 1 allegato).

Il contratto di affitto d'azienda del 27.11.2019, avente durata sino al 31 dicembre 2025, prevede un canone "fisso" pari ad euro 120.000 annui ed un canone "variabile" calcolato sui ricavi conseguiti dal conduttore delle attività prese in affitto (servizi di stampa quotidiani, libri e cartotecnica), pari al 1,5% dei ricavi relativi al "ramo d'azienda" sino al 31 dicembre 2021, con incremento al 2,5% per gli anni successivi.

Con separato contratto del 29.11.2019 (doc. 2 allegato), la ha concesso in locazione alla il complesso immobiliare di proprietà, sito in Via delle Orchidee n. 1/3 in Catasto al foglio 12 part. 581 sub 9, ove viene esercitata l'attività industriale e commerciale, oggetto del predetto contratto di affitto d'azienda, individuata principalmente nell'attività di "stampa rotativa".

*Leone ecclesiis*  
*Domenico Indice*



In particolare, il suddetto ramo di azienda è costituito da due impianti per la stampa *offset* rotativa, alimentati da carta in bobine, con collegati impianti di confezionamento, pacchi e tutti gli accessori utili e necessari al servizio di stampa.

2.- Attualmente le uniche due commesse ancora in essere sono quelle con \_\_\_\_\_ con scadenza il 3 gennaio 2024 e con la \_\_\_\_\_ con scadenza il 31.12.2023 (doc. 3 allegato).

3.- Si sottolinea che la \_\_\_\_\_ non ha mai corrisposto, né alla procedura concordataria né a quella di liquidazione giudiziale, i canoni di locazione relativi al contratto di affitto del 27.11.2019, né del contratto di locazione del 29.11.2019.

I sottoscritti curatori, però, per evidenti ragioni di salvaguardia e custodia del compendio aziendale, non hanno mai risolto i contratti in questione, nonostante il grave inadempimento dell'affittuaria.

4.- D'altra parte, le \_\_\_\_\_ è in stato di crisi e la sua stessa *governance* ha fatto presente ai sottoscritti curatori, sin dal 20 aprile 2023, di non essere più in grado di esercitare l'attività e condurre in locazione il ramo d'azienda di proprietà della Curatela (doc. 4 allegato) e si è, quindi, resa disponibile a retrocedere l'azienda alla Curatela a semplice richiesta (doc. 5 allegato).

5.- In data 23.05.2023 la \_\_\_\_\_, con sede in Bari al Corso Vittorio Emanuele II n. 193, (C.F. e P.Iva \_\_\_\_\_) e la \_\_\_\_\_, con sede in Bari alla \_\_\_\_\_ hanno trasmesso ai sottoscritti, una proposta di affitto del ramo di azienda di proprietà della procedura (doc. 6 allegato) avente ad oggetto l'attività di stampa quotidiani, per il tramite di una costituenda \_\_\_\_\_, partecipata al 50% da ciascuna delle predette società.

Tale proposta prevede testualmente:

- "un canone mensile di euro 4.000,00;
- l'acquisizione di n. 10 lavoratori;



- l'acquisizione dei beni ricompresi nell'azienda: immobile e attrezzature;
- una durata dell'affitto di un anno prorogabile;
- l'acquisizione del contratto di stampa
- l'offerta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda medesimo, per tutta la durata contrattuale, al prezzo di € 1.050.000,00, con diritto di prelazione in caso di acquisto da parte di terzi, anche ad un maggior prezzo".

Nella predetta offerta viene, altresì, precisato che: "è essenziale che la continui a  
dare esecuzione al contratto di stampa in essere con la fino al perfezionamento  
dell'affitto in questione".

Gli offerenti hanno rilasciato, poi, n. 2 assegni circolari dell'importo di euro 15.000,00 cadauno a titolo di cauzione (docc. 7 e 8 allegati).

6.- La proposta di affitto innanzi descritta prevede, quindi, il trasferimento e/o il riassorbimento di n. 10 unità produttive (forza lavoro) su un totale di n. 38 dipendenti, ad oggi in CIGS; sennonché, a tal riguardo va detto e precisato che, dovranno essere avviate le procedure sindacali di cui all'art. 47, L. 428/1990 per l'assorbimento dei dieci (o più) dipendenti ritenuti necessari al proseguimento dell'attività.

Va precisato, altresì, che le procedure sindacali possono essere iniziate, ai sensi dell'art. 47 comma 1 bis della legge n. 428 del 29 dicembre 1990, sin da subito dall'attuale offerente, subentrando l'efficacia dell'accordo alla successiva attribuzione dell'azienda allo stesso. Nel caso in cui, invece, l'affitto di azienda sia poi aggiudicato ad un soggetto diverso dallo stesso offerente, le procedure sindacali dovranno essere avviate al momento dell'aggiudicazione.

Anche la procedura ex art.47 della legge n. 428/1990 relativa alla retrocessione da parte della Sedit dei lavoratori alla curatela, può essere iniziata sin da subito.

Il collocamento in CIGS ai sensi dell'art. 25 bis del D.Lgs. n. 148/2015, comma 3 da parte della

*Carlo*  
*Donat*





4.zero S.r.l., consente la rotazione di tutti gli addetti al ramo quotidiani e il prepensionamento per gli aventi diritto *ex lege* 416/81. A seguito dei prevedibili prepensionamenti si prevede che la forza lavoro si riduca in CIGS entro il prossimo 31 maggio a 30 unità.

7.- Su istanza presentata dai sottoscritti curatori, codesto Ill.mo G.D. ha nominato il dott. Nicola Notarnicola, come consulente di parte della procedura, affinché lo stesso esprima un motivato parere sull'opportunità di procedere alla vendita dell'intero ramo d'azienda quotidiani, ovvero alla vendita atomistica di immobile e attrezzature, nonché per la valutazione di congruità del canone d'affitto proposto dalle stesse società offerenti con proposta del 4.04.2023 e confermato nella proposta cauzionata del 23.05.2023 indicata al punto 5 che precede.

Il dott. Notarnicola in data 24.04.2023 ha trasmesso il proprio parere, ritenendo congruo il canone di affitto del ramo di azienda offerto, nonché più vantaggioso per i creditori procedere con la vendita dell'intero ramo di azienda quotidiani compreso dell'immobile ove si svolge la relativa attività (doc. 9 allegato).

**8.- E'urgente, sia per ragioni di salvaguardia dei valori aziendali sia per la rilevanza dei vari interessi coinvolti, ivi incluso l'interesse a tutelare, se pur in parte, i livelli occupazionali, reperire un soggetto interessato ad affittare il ramo d'azienda in questione, anche precariamente ed a tempo determinato, sino a che non intervenga la vendita dell'azienda stessa o degli asset che la compongono.**

o o o o o

Tanto premesso, i sottoscritti curatori, considerato che:

- la Sedit 4.zero S.r.l. non è più in grado di proseguire l'attività ed è quindi imminente la cessazione della stessa;
- la prosecuzione da parte della curatela a seguito della retrocessione del ramo di azienda sarebbe antieconomica ed in danno del ceto creditorio;



- il canone di affitto del ramo di azienda quotidiani, pari ad euro 4.000,00 mensili, è stato ritenuto congruo dal dott. Notarnicola e funzionale alla successiva vendita del ramo di azienda comprensivo dell'immobile, ritenuta più vantaggiosa della liquidazione atomistica;
- la durata di un anno dell'affitto non pregiudica la successiva vendita del ramo stesso ed anzi assicura la salvaguardia del compendio aziendale e dell'attività, nonché una parziale tutela dei livelli occupazionali;
- la **proposta irrevocabile di acquisto** contenuta nell'offerta di affitto presentata dalle società offerenti, per il tramite della costituenda *new.co*, è da considerarsi a vantaggio ed a garanzia della procedura, costituendo un limite ai possibili ribassi in sede di successiva asta per la cessione dell'azienda e giustifica pertanto la concessione del diritto di prelazione,

ribadiscono

l'indefettibile **urgenza** di procedere con una gara ad evidenza pubblica, in tempi brevissimi, **massimo di 10 giorni**, alle condizioni di cui alla bozza di bando allegata (**doc. 10**), tenendo conto dell'interesse presentato dalle società

In particolare nel bando è previsto che l'azienda verrà concessa in affitto al miglior offerente e che solo in caso di parità di offerte verrà preferita quella che assicura il mantenimento di maggiori livelli occupazionali e che la concessione del diritto di prelazione è solo eventuale, essendo subordinata ad una contestuale offerta irrevocabile di acquisto da parte degli offerenti dell'azienda per un prezzo pari ad euro 1.050.000,00, condizionata per euro 30.000,00.

\* \* \*

Pertanto, i sottoscritti curatori, non essendo stato possibile nominare il Comitato dei Creditori ed essendo competente, ai sensi dell'art. 140 CCIL, Codesto Ill.mo Giudice Delegato

CHIEDONO

che l'Ill.mo G.D., se condivise le riflessioni svolte con la presente relazione, voglia così provvedere



- 1) autorizzare i sottoscritti ad indire una procedura competitiva, anche a mezzo della Edicom spa, per aggiudicare al miglior offerente l'affitto del ramo di azienda quotidiani su descritto, alle condizioni di cui al bando allegato, con la precisazione che la data dell'asta dovrà essere preceduta da pubblicazione sui seguenti siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.tribunale.bari.giustizia.it](http://www.tribunale.bari.giustizia.it), [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) per un periodo massimo di 10 giorni,
- 2) autorizzare a stipulare, al fine di dar corso all'aggiudicazione, nelle forme di legge, un contestuale contratto di retrocessione del ramo di azienda da parte della \_\_\_\_\_ in favore della Curatela;
- 3) autorizzare ad avviare, sin da ora, la procedura ex art. 47 l. n. 428/1990, per la retrocessione del ramo di azienda quotidiani a \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale e a partecipare, sin da subito, ai sensi del comma 1 bis dell'art. 47 l. n. 428/1990, alle procedure che dovessero essere iniziate da terzi interessati all'affitto;
- 4) nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non sia sia avvalso della facoltà prevista dal menzionato comma 1 bis dell'art. 47 l. n. 428/1990 (cioè non abbia avviato prima dell'aggiudicazione la procedura dell'art. 47 l. n. 428/1990), autorizzare i sottoscritti ad avviare la relativa procedura ex art. 47 l. n. 428/1990 con l'aggiudicatario.
- 5) autorizzare la promozione di ogni idonea iniziativa di sostegno al reddito in favore del personale eccedentario che dovesse rimanere alle dipendenze della \_\_\_\_\_ successivamente al trasferimento del ramo d'azienda all'aggiudicatario, richiedendo – ove possibile – il trasferimento della CIGS già autorizzata a \_\_\_\_\_ ovvero attivando – sempre ove possibile - una nuova ed autonoma procedura di CIGS.

o o o o o

DOCUMENTI ALLEGATI:



- 1) contratto del 27.11.2019 per atto Notar Enrico Amoruso registrato il 28.11.2019 al n. 20484 serie IT. (rep. 139.478 e racc. 37.008);
- 2) contratto di locazione immobile in Modugno via delle Orchidee 1/3 del 29.11.2019;
- 3) contratto stipulato tra \_\_\_\_\_ e la \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- 4) comunicazione \_\_\_\_\_ disponibilità a retrocedere l'azienda quotidiani e a risolvere consensualmente il contratto di locazione dell'immobile;
- 5) comunicazione di \_\_\_\_\_ del 20.04.2023;
- 6) proposta del 23.05.2023 della \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- 7) assegno circolare € 15.000,00;
- 8) assegno circolare € 15.000,00;
- 9) perizia del dott. Nicola Notanicola;
- 10) bozza del bando di affitto di ramo di azienda;
- 11) parere dell'avv. Francesco Amendolito.

Con osservanza.

Bari, 25.5.2023

I curatori

Avv. Leonardo Patroni Griffi

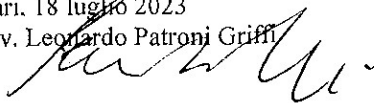
Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis

#### Attestazione di conformità

Io sottoscritto Avv. Leonardo Patroni Griffi, quale curatore della liquidazione giudiziale della Sedit srl n. 5/2023 di RG, dichiarata con sentenza n. 7/2023 pronunciata dal Tribunale di Bari- Sezione fallimentare, attesto che il provvedimento di autorizzazione del 7 giugno 2023 emesso dal GD dott.ssa Laura Fazio su istanza dei curatori del 25 maggio 2023 è conforme al corrispondente atto in formato digitale estratto dal fascicolo telematico n. 5/2023 di RG del Tribunale di Bari-Sezione Fallimentare. Esso consta di 7 pagine.

Bari, 18 luglio 2023

avv. Leonardo Patroni Griffi



6  
/



ALLEGATO "B"

**ALLEGATO 1**  
**Beni mobili ramo quotidiani**

N. 2019 REPERTORIO

**LINEE DI STAMPA IN BOBINA**

N. 1510 RACCOLTA

- Rotativa offset KBA COMMANDER 4/2 (matricola 688 193 10/2004), anno 2004, con un prezzo d'acquisto di acquisto pari ad euro 7,8 milioni
- Rotativa offset MANROLAND UNISSET, anno 2007, con un prezzo d'acquisto di acquisto pari ad euro 8,6 milioni.

**LINEE DI FOTOFORMATURA LASTRE**

- N. 3 CTP Agfa ADVANTAGE CLS, anno 2004, con un prezzo d'acquisto non noto
- N. 3 Piegatrici – Punzonatrici 2B ICP – BV – M- S N. 1 sfogliastre, anno 2004, con un prezzo d'acquisto non noto

**LINEE DI SPEDIZIONE**

- Linea FERAG/SITMA (a servizio della rotativa KBA), Linea Quotidiani L10, anno 2004, con un prezzo d'acquisto di euro 0,98 milioni, Linea Quotidiani L20, anno 2004, con un prezzo d'acquisto non noto
- TEICOM, impianto di controllo, trasporto e smistamento pacchi, anno 2005, con un prezzo d'acquisto non noto
- SITMA, sistema di indirizzatura stampa offline, anno 2001, con un prezzo d'acquisto non noto
- SITMA C 750, confezionatrice, anno 1988, con un prezzo d'acquisto non noto
- Kodak Digimaster, macchina per stampa digitale, anno 2007, con un prezzo d'acquisto non noto

**ACCAVALLATRICE – CUCITRICE PUNTO METALLICO**

Heidelberg SP 7905 – 6 Pacesetter (Matricola SL 122)

**LINEA DI CONFEZIONAMENTO**

SITMA C – 740 T, anno 1998, prezzo iniziale euro 0,10 milioni

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

- Linea sballa rotoli Lem Impianti, anno 2005
- Impianto lavacaucciù Elettra Fastwash, anno 2005
- Impianto bagnatura Technotrans
- Impianto centralizzato inchiostri Lincoln
- Impianto trattamento acqua

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Circular stamp: CAROTORTO MARINA FU GIUSE...]*

- Impianto centralizzato inchiostri Coldest e heatset
- Carroponte bitrave da 5 ton
- Impianto bagnatura + lavacaucciù Baldwin
- N. 3 generatori di calore
- Impianto di produzione aria compressa
- Impianto UTA con produzione acqua refrigerata
- Impianto captazione ed abbattimento polveri

#### **ATTREZZATURE DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO**

- Carrello commissionatore portabobine OMG 813 US, anno 2004, matricola 19257
- Carrello commissionatore portabobine OMG 813 US, anno 2004, matricola 19256
- Transpallet elettrico a timone senza conducente CAT NSP 12 N, anno 2006, matricola 8HN00373
- Transpallet elettrico a timone senza conducente OM PIMESPO CN 16/4470, anno 1998, matricola 85998213258

#### **Pezzi di ricambio stabilimento Via delle Orchidee**



*Caro Stefano  
Dario Jachia  
Good day to all*

*Stefano*

*Luca M.*



Table with multiple columns: Codice del contratto, Descrizione attività, Importo di riferimento, Descrizione, Valore del riferimento. Contains a long list of contract entries with various codes and descriptions.

PIZZI DI NOMELE DAVIDE PA. 11.11.2013 - CONCORDI

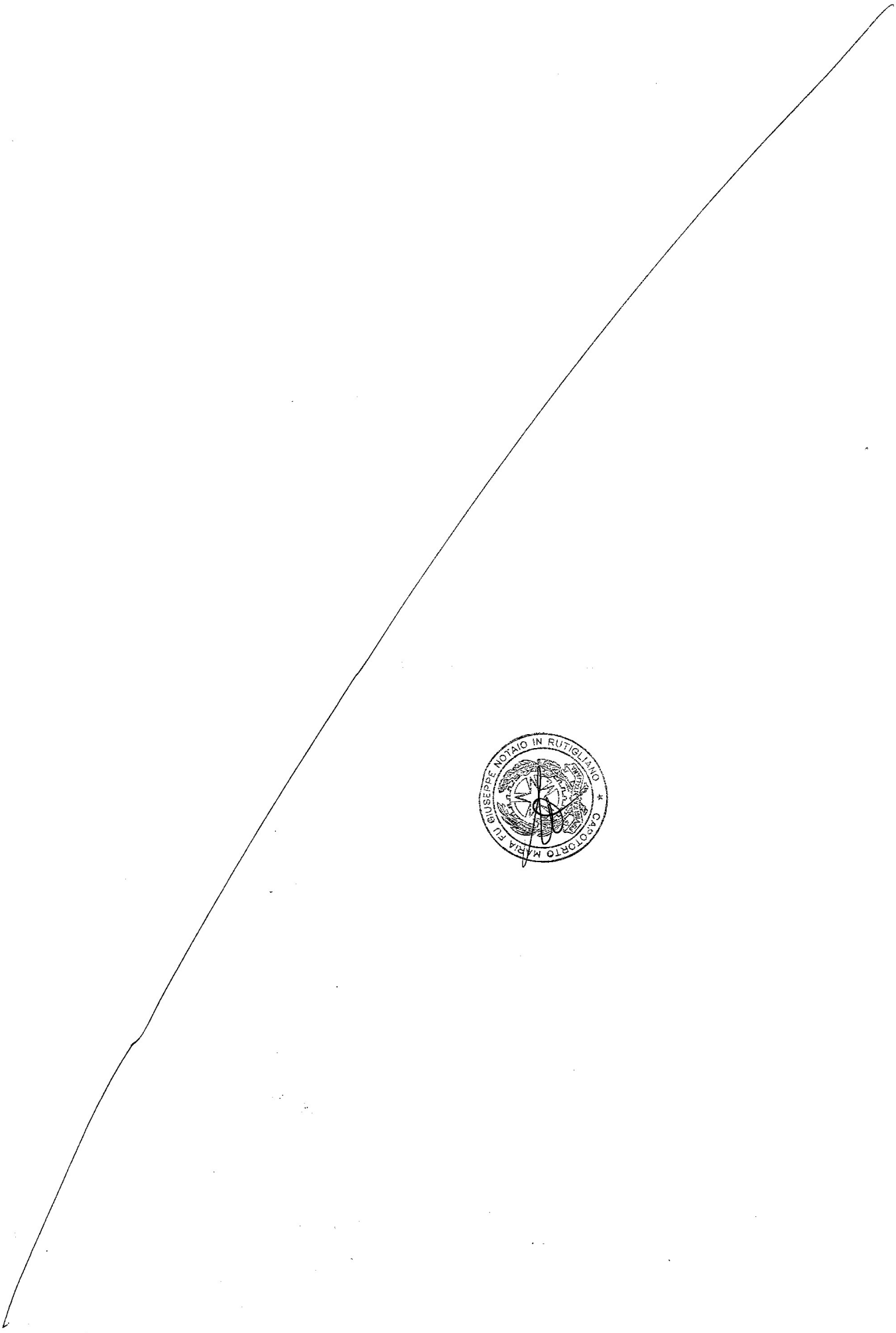
Capitolo Marketing  
mob +39 355 7500296  
marketing@nichelconsulting.it  
www.nichelconsulting.it

Consulenza di fiducia  
MICHIELLI CONSULTING



P.IVA 05289060725  
C.F. MCHMCL66H23A6621  
Via Cleonani Amerikidi 52/A  
70156 - BARI - ITALIA







ALLEGATO "D"

N. 2019 REPERTORIO

1510 RACCOLTA

Elenco 10 dipendenti

1. operaio rep. unico riproduzione
2. operaio rep. unico riproduzione
3. operaio rep. unico riproduzione
4. ) – operaio rep. unico riproduzione
5. operaio rep. unico riproduzione
6. operaio rep. unico riproduzione
7. – operaio rep. unico riproduzione
8. operaio rep. unico riproduzione
9. operaio rep. unico riproduzione
10. – manutentore meccanico

Co  
fe  
K  
fi



ALLEGATO "E"

N. 2019 REPERTORIO

N. 1510 RACCOLTA

VERBALE D'INCONTRO

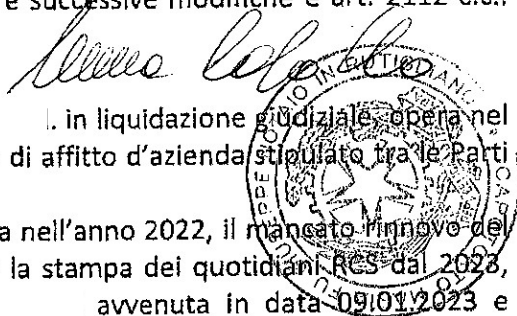
In data 17.07.2023 luglio 2023 si sono incontrati le società in liquidazione giudiziale, in persona dei curatori Avv. Leonardo Patroni Griffi e dott. Caminia D'Ecclesiis, assistita dal prof. Avv. Francesco Amendolito, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. Francesca Piccolo.

e

le segreterie Territoriali della SLC-CGIL di Bari, in persona del segretario territoriale sig. Vito Battista, UILCOM UIL Puglia, in persona del segretario territoriale sig. Vito Gemmati, FISTEL-CISL Puglia, in persona di Francesco Mallardi, unitamente alla RSA di

Al fine di espletare la procedure ex artt. 47 l. 428/1990 e successive modifiche e art. 2112 c.c., avviato ritualmente il 22.06.2023

PREMESSO CHE



- la società controllata dalla I. in liquidazione giudiziale opera nel settore dei servizi di stampa in forza del contratto di affitto d'azienda stipulato tra le Parti in data 27.11.2019.
- La graduale contrazione delle commesse di stampa nell'anno 2022, il mancato rinnovo del contratto pluriennale con il principale cliente per la stampa dei quotidiani RCS dal 2023, l'apertura della liquidazione giudiziale della avvenuta in data 09/01/2023 e notificata il 23.01.2023 hanno generato un progressivo quadro economico "difficile" e l'incapacità di accrescere il valore del capitale economico.
- La società per fronteggiare tali momenti di difficoltà, per garantire la continuità aziendale e la salvaguardia dei posti di lavoro, ha posto in essere le seguenti attività:
  - a valle della verifica congiunta c/o l'ARPAL è stata richiesta ed autorizzata dal Ministero del Lavoro la CIGS per tutto il personale grafico nella quale è stato presentato un piano aziendale finalizzato all'ottenimento della L. 416/81 per gli aventi diritto, facendo affidamento alla auspicata continuità aziendale;
  - è stata aperta una procedura ai sensi della L. 223/91 finalizzata all'ottenimento degli ammortizzatori sociali previsti per legge per il comparto della Logistica. In data 25.05.2023, previo espletamento di tutte le procedure richieste dal Ministero del Lavoro, è stata presentata istanza di concessione CIGS a zero ore ai sensi dell'art. 44 D.L. n. 109/2018, autorizzata in data 09.06.2023.
  - in data 19.03.2023 si è proceduto alla retrocessione del "ramo piano", aggiudicato a terzo offerente, in ossequio a quanto disposto in data 20.02.2023 dal G.D. della in liquidazione giudiziale.
- Malgrado tanto, lo squilibrio economico-finanziario della società si è ulteriormente aggravato negli ultimi mesi a causa della progressiva riduzione delle commesse di stampa in roto e la progressiva chiusura dei servizi di logistica editoriale per il primario cliente
- Tali circostanze impediscono alla Società di far fronte ai regolari impegni in essere con il personale, i fornitori e con la stessa in liquidazione giudiziale nell'ambito del contratto di affitto d'azienda.
- Pertanto, la società non essendo più in grado di proseguire il contratto di fitto d'azienda della in liquidazione giudiziale, ha manifestato l'intenzione di cessare il contratto di fitto e retrocedere il ramo alla Sedit srl in liquidazione giudiziale.

Handwritten mark or signature on the left margin.

Vertical handwritten note on the right margin: "Visto e autorizzato dal Tribunale di Bari"

- A fronte di tanto la \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale, precisando che la prosecuzione dell'attività da parte sua a seguito della retrocessione del ramo di azienda sarebbe antieconomica ed in danno del ceto creditorio, ha reputato urgente - sia per ragioni di salvaguardia dei valori aziendali sia per la rilevanza dei vari interessi coinvolti, ivi incluso l'interesse a tutelare, se pur in parte, i livelli occupazionali - reperire un soggetto interessato ad affittare il ramo d'azienda in questione, anche precariamente ed a tempo determinato, sino a che non intervenga la vendita dell'azienda stessa o degli asset che la compongono.
- Pertanto la curatela ha depositato un'istanza al GD volta a vedersi autorizzare a indire una procedura competitiva per aggiudicare al miglior offerente l'affitto del ramo di azienda stampa quotidiani.
- In data 07.06.2023 il G.D. ha accolto l'istanza autorizzando la procedura competitiva.
- La Società, \_\_\_\_\_ con sede in Modugno (Ba) Via delle Mammole, n. 26/28, CF/P.IVA \_\_\_\_\_ in data 23.05 u.s., ha formulato alla Procedura di Liquidazione Giudiziale - R.G. n. 5/2023 - \_\_\_\_\_ - 23.01.2023 - una proposta, irrevocabile, di affitto del *ramo stampa quotidiani*, come configurato (immobile ed attrezzature, nr. 10 rapporti di lavoro ricompresi nel ramo, funzionali all'esercizio della predetta attività di stampa quotidiani ) per anni 1 (uno) , rinnovabile e contestuale offerta irrevocabile di acquisto del medesimo ramo d'azienda, per tutta la durata contrattuale, con diritto di prelazione.
- La Procedura di Liquidazione Giudiziale \_\_\_\_\_ ha bandito, in data 25.05.2023, un avviso di gara telematica asincrona per concessione d'affitto di azienda con determinazione di durata e riconoscimento del diritto di prelazione all'acquisto ex art .104-bis l.f..
- Che a seguito dell'esito della gara ( termine di scadenza ore 15:00 del 20.06.2023) la Procedura di Liquidazione Giudiziale ha assegnato alla società \_\_\_\_\_ l'affitto del ramo d'azienda come su descritto;
- Il G.D. in data 13.07.2023 considerato che la \_\_\_\_\_ ha manifestato la volontà di retrocedere il ramo condotto in fitto perché non più in grado di proseguire l'attività, sicché il mantenimento dell'esercizio provvisorio recherebbe danno ai creditori e alle restanti unità lavorative non acquisite dall'aggiudicataria, visto il parere favorevole della maggioranza dei componenti del comitato dei creditori ha dichiarato la cessazione dell'esercizio provvisorio della \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale a decorrere dalla data di stipula del contratto di retrocessione.

Tanto premesso le parti

#### HANNO STIPULATO QUANTO SEGUE:

1. le premesse formano parte integrante del presente verbale di accordo;
2. I lavoratori vengono retrocessi a \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale. Una parte dei lavoratori retrocessi verranno assunti dalla \_\_\_\_\_ in ossequio al provvedimento di aggiudicazione di cui in premessa e nei termini convenuti in separato verbale ex art 47 l. 428/1990. Per i lavoratori rimanenti in capo alla \_\_\_\_\_ in liquidazione giudiziale, la procedura attiverà gli strumenti di legge disponibili e compatibili con lo stato di dichiarata cessazione dell'esercizio provvisorio anche - ove possibile - con l'impiego di strumenti straordinari di sostegno del reddito.
3. Con la sottoscrizione del presente accordo - le cui clausole sono tra loro inscindibili - le Parti si danno reciprocamente atto di avere esperito positivamente la procedura di cui all'articolo \_\_\_\_\_

47 L. n.428/1990 e ss. modd., rinunciando espressamente ai termini di cui al primo comma del predetto art.47 in ragione dei ridottissimi tempi a disposizione.

Letto

Digitale

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



