

**BANDO E REGOLAMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA  
COMPETITIVA EX ART. 163 BIS L.F. PER LA STIPULA DI CONTRATTO DI  
AFFITTO E PER LA VENDITA DI RAMI D'AZIENDA ATTUALMENTE  
OGGETTO DEL "CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMI D'AZIENDA E  
PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO" STIPULATO IN DATA 1/9/2020  
FRA PRIMO TADDEI COOPERATIVA SERVIZI, LOGISTICA E  
MOVIMENTAZIONE MERCI E SINCRO HD SRL**

\* \* \*

La sottoscritta rag. Antonella Lunini, Commissario Giudiziale nella procedura di concordato preventivo della società Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci, con sede legale in Parma (PR), via Colorno n. 63/A, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Parma: 00245900345

Premesso che

- con contratto di affitto di Ramo d'Azienda stipulato in data 1/9/2020 con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio in Parma dott. Carlo Maria Canali (rep.69757/30641) (All. 1) Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci ha affittato a SINCRO HD Srl, per due anni e con decorrenza dal 1/9/2020, i Rami d'Azienda aventi ad oggetto le attività da svolgersi a favore di Number 1 Logistics Group Spa presso: il magazzino sito in Parma (PR), località Pedrignano, via Mantova n. 166, il magazzino c.d. "SAC" sito in Parma (PR), via Enrico Forlanini n. 2/B, il magazzino sito in Solignano (PR), località Rubbiano, via Veneto n. 8, i magazzini siti in Gattaico (RE), via Verdi n. 43, in Lentigione (RE), via Cisa Ligure n. 51/A ed in Sorbolo Mezzani (PR), via Solferino n. 1;
- il canone di affitto annuo è stato pattuito in euro 169.000,00 (centosessantanovemila/00) oltre iva da corrispondere in rate mensili anticipate di pari importo;
- con la medesima scrittura privata di cui alla prima premessa Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci e SINCRO HD srl hanno altresì stipulato contratto preliminare di compravendita con il quale si sono reciprocamente promesse di vendere e di acquistare entro 30 giorni dall'omologa del concordato i predetti Rami d'Azienda dietro corresponsione del corrispettivo di euro 169.000,00 (centosessantanovemila/00), oltre imposte di legge da cui potranno eventualmente essere dedotti: i) gli importi esigibili, e di cui sia stato chiesto il

pagamento dal creditore, relativi al TFR, delle ferie non godute non ancora liquidati e quelli già liquidati dall'affittuaria, ma non compensati con i canoni d'affitto, ii) ogni somma dovuta dalla concedente all'affittuaria, in relazione al contratto, purchè riconosciuti dalla concedente secondo buona fede, iii) eventuali debiti e passività di natura solidale con la concedente assunti per legge o per contratto dall'affittuaria d'intesa con la concedente;

Rende noto

che il giorno **15 dicembre 2021 alle ore 12,30** presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali in Parma, Via G. Verdi, 6, avrà luogo l'apertura delle buste e l'eventuale gara per l'affitto e la vendita senza incanto dei Rami d'Azienda di cui oltre alle seguenti condizioni:

## **1. OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEL CONTRATTO DI VENDITA AVENTE EFFICACIA DALL'1/9/2022**

I Rami d'Azienda, attualmente affittati alla società SINCRO HD Srl, vengono individuati quale insieme dei beni, diritti, rapporti giuridici ed altri elementi di seguito esclusivamente specificati:

- 1.1)** i macchinari, le attrezzature, gli impianti, gli accessori, i beni mobili, gli arredi e le altre immobilizzazioni materiali descritte nell'elenco allegato (All. 2);
- 1.2)** i seguenti contratti stipulati da Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazioni Merci con Number 1 Logistics Group S.p.A.:
  - i.** contratto denominato "Scrittura privata ai sensi e per gli effetti del D. lgs del 10.9.03 n. 276, G.U. n. 235 del 09.10.03, art. 29 contratto di appalto" datato 1.1.2014 avente ad oggetto le attività da svolgersi presso il magazzino sito in Parma (PR), località Pedrignano, via Mantova n. 166 e presso il magazzino c.d. "SAC" sito in Parma (PR), via Enrico Forlanini n. 2/B (All. 3);
  - ii.** contratto denominato "Scrittura privata ai sensi e per gli effetti del D. lgs del 10.9.03 n. 276, G.U. n. 235 del 09.10.03, art. 29 contratto di appalto" datato 1.1.2020 avente ad oggetto le attività da svolgersi presso il magazzino sito in Solignano (PR), località Rubbiano, via Veneto n. 8 (All. 4);
  - iii.** rapporti contrattuali inerenti le attività da svolgersi presso i magazzini siti in Gattaico (RE), via Verdi n. 43, in Lentigione (RE), via Cisa Ligure n. 51/A ed in Sorbolo Mezzani (PR), via Solferino n. 1;

**1.3)** dai rapporti di lavoro subordinato che risulteranno in forza alla data di stipula del contratto di affitto dei Rami d'Azienda ai sensi dell'art. 2112 c.c.. Al 1° settembre 2020 (data di inizio del contratto di Affitto dei Rami d'Azienda attualmente in corso) erano in essere numero 237 (duecentotrentasette) rapporti di lavoro subordinato, fermo restando che l'effettiva forza lavoro trasferita sarà tutta quella esistente ed addetta ai singoli appalti alla data di stipula del contratto di affitto dei Rami d'Azienda. L'aggiudicatario subentrerà, senza soluzione di continuità, anche nei rapporti di lavoro stipulati direttamente dall'attuale Affittuaria SINCRO HD Srl nel corso del contratto d'affitto dei Rami d'Azienda, e regolerà direttamente con la predetta attuale Affittuaria ogni posta relativa e/o collegata al personale suddetto.

Dai Rami d'Azienda sono esclusi i crediti e i debiti di qualsiasi natura sorti prima della data di affitto e della data di trasferimento dei Rami d'Azienda, in espressa deroga all'art. 2560 c.c. ed in applicazione dell'art. 182 comma 5 e dell'art. 105, comma 4, L.F.. Sarà facoltà dell'aggiudicatario dei Rami d'Azienda accollarsi i debiti maturati da Primo Taddei cooperativa logistica servizi e movimentazione merci, prima del 1° settembre 2020 (data di inizio dell'Affitto in corso), per TFR, ferie maturate e non godute, ROL e ogni altro debito maturato al 31/8/2020 nei confronti dei dipendenti trasferiti che risultano dalle scritture contabili e non saldati alla data della decorrenza dell'affitto dei Rami d'Azienda, che saranno oggetto di accollo liberatorio come indicato qui di seguito e al successivo punto 6.4).

Tale ultima circostanza dovrà essere formalizzata, da parte dell'aggiudicatario con la presenza di Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci, anche in sede di consultazione sindacale nell'espletanda procedura ex art. 47 L. 428/1990 e lo stesso assume l'obbligo di produrre singoli verbali di conciliazione sottoscritti ai sensi dell'art. 2113 c.c. con tutti i lavoratori nei quali siano quantificati gli oneri retributivi che saranno oggetto di accollo e contestualmente sia dato atto che non sussiste altra ragione di pretesa e/o contesa riferita al pregresso rapporto di lavoro nei confronti di Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazione Merci.

**1.4)** il know how tecnico e/o commerciale, le altre informazioni e dati di natura tecnica e/o commerciale e, in generale, ogni altra informazione, dato o conoscenza relativi all'attività ed alla gestione dei Rami d'Azienda;

**1.5)** tutte le certificazioni, i permessi e le autorizzazioni amministrative relative ai Rami d'Azienda o comunque utilizzate per l'esercizio dello stesso;

1.6) l'avviamento dei Rami d'Azienda;

1.7) L'individuazione degli elementi compresi nei Rami d'Azienda, così come sopra elencati, individuati e accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è tassativa e non esemplificativa, con conseguente esclusione di tutti gli elementi non specificatamente menzionati. Con riferimento al valore economico ragionevolmente attribuibile al Ramo d'Azienda si richiama la perizia di stima redatta dal Dott. Giovanni Massera (All. 5).

## 2. CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

2.1) l'affitto dei Rami d'Azienda avrà durata dalla consegna degli stessi all'aggiudicatario fino al 31/8/2022; dal 01/09/2022 avrà efficacia la vendita.

2.2) la vendita dei Rami d'Azienda deve considerarsi quale vendita forzata e per l'effetto non soggetta alle norme relative alle garanzie per vizi e mancanza di qualità dei relativi beni. Conseguentemente non è offerta alcuna garanzia così come non è assunta alcuna responsabilità circa la consistenza e la composizione dei Rami d'Azienda, il contenuto e/o lo stato dei contratti in essa ricompresi, nonché eventuali autorizzazioni e/o concessioni funzionali all'esercizio della relativa attività d'impresa. L'aggiudicatario rinuncia pertanto a sollevare eccezioni di qualsivoglia natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di vendita. Tutti i beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno alla data del trasferimento, a corpo e non a misura, senza responsabilità alcuna del cedente per vizi o difetti, mancanza di qualità o difformità, anche se occulti, non conoscibili o non evidenziati nei documenti e atti messi a disposizione degli interessati all'acquisto, e fruendo la cedente delle limitazioni di responsabilità previste dalla disciplina delle vendite forzate (artt. 2922, 2921 c.c.). Eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti in generale, ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione e sicurezza, così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere, con esonero della cedente da qualsiasi responsabilità a riguardo;

2.3) L'importo minimo dell'offerta di **euro 169.000 (centosessantamila/00) maggiorato delle imposte di legge** per l'acquisto dei Rami d'Azienda oltre ad **euro 14.583 (quattordicimilacinquecentottantatrè/00) oltre IVA** per canone mensile di affitto dalla data della consegna dei Rami d'Azienda sino al 31 agosto 2022;

2.4) Non sono ammesse offerte in riduzione del 25% ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;

### **3. DIRITTO DI PRELAZIONE**

3.1) L'art. 14 del "Contratto di affitto di Rami d'Azienda e proposta irrevocabile di acquisto" stipulato il 1° settembre 2020 prevede, a favore di SINCRO HD Srl, attuale affittuaria dei Rami d'Azienda, il diritto di prelazione sull'acquisto dei Rami d'Azienda che dovrà essere esercitato entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui le verrà comunicato l'esito della procedura competitiva. L'aggiudicazione sarà quindi condizionata quanto alla sua definitività al mancato esercizio della prelazione e, una volta decorso il termine senza che sia esercitata, l'aggiudicazione diverrà definitiva.

SINCRO HD Srl ha facoltà di partecipare alla gara di cui al presente bando e regolamento di vendita.

### **4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI**

4.1) Le offerte dovranno pervenire entro le **ore 12.00 del giorno 14 dicembre 2021** presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali sito in via G. Verdi n. 6, Parma (PR);

4.2) Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa su cui l'incaricato ricevente annoterà il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, la denominazione della società venditrice e la data e ora fissata per l'esame delle offerte;

4.3) Le offerte per l'affitto e l'acquisto, ferme e irrevocabili fino al 31.03.2022, redatte in lingua italiana, dovranno contenere l'indicazione (in cifre e lettere) del prezzo offerto, suddiviso tra le due componenti di cui al precedente punto 2.3), non inferiore a quello minimo di base d'asta;

Le offerte, inoltre, dovranno contenere:

a) l'indicazione delle generalità del soggetto offerente e più precisamente:

- o se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, copia di un documento di identità in corso di validità, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA e una visura camerale ordinaria aggiornata se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i dati del coniuge;

- o se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante e la carica ricoperta nonché copia di un suo documento di identità in corso di validità legale, l'indirizzo di posta elettronica certificata, una visura camerale ordinaria aggiornata da cui risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente.
- b) l'offerta dovrà contenere copia del presente bando firmato in ogni pagina ed espressa dichiarazione da parte dell'offerente di conoscere e accettare tutte le condizioni ivi riportate;
- c) la dichiarazione di ben conoscere lo stato di diritto e di fatto dei Rami d'Azienda e dei beni che lo compongono; l'offerta dovrà contenere espressa dichiarazione da parte dell'offerente di conoscere e accettare tutte le condizioni riportate nel presente bando e regolamento;
- d) certificato/visura del Registro delle Imprese;
- e) a titolo di deposito cauzionale infruttifero, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "C.P. PRIMO TADDEI COOPERATIVA SERVIZI, LOGISTICA E MOVIMENTAZIONE MERCI", per un importo pari al 10% del prezzo offerto per l'acquisto dei Rami d'Azienda oltre ad euro 30.000 (trentamila/00) quale cauzione in conto affitti;

## **5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

- 5.1)** In mancanza di pluralità di offerte si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo l'esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi, da parte di SINCRO HD SRL, attuale affittuaria dei Rami d'Azienda, con le modalità indicate al precedente capitolo 3 "Diritto di prelazione";
- 5.2)** In caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente a gara tra gli offerenti sull'offerta più alta ricevuta per l'acquisto dei Rami d'Azienda, fermo restando il canone d'affitto mensile di euro 14.583 oltre Iva sino al 31.08.2022. L'aumento minimo è fissato in euro 10.000 (diecimila/00). Al miglior offerente, alla conclusione della gara, verrà aggiudicato il diritto di stipula del contratto di affitto dei Rami d'Azienda ed il diritto alla stipula dell'atto traslativo della proprietà dei Rami d'Azienda, con efficacia dall'1/9/2022, subordinatamente alla condizione del mancato esercizio della prelazione da parte di SINCRO HD Srl. Al termine della gara le somme depositate, tramite assegni circolari, a titolo di cauzione infruttifera, saranno restituite ai non aggiudicatari, mentre la somma versata dall'aggiudicatario provvisorio sarà trattenuta dal Commissario

Giudiziale fino alla scadenza del termine per l'esercizio della prelazione da parte di SINCRO HD Srl.

- 5.3) Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di Affitto dei Rami d'Azienda e cessione degli stessi con efficacia dall'1/9/2022.
- 5.4) L'aggiudicazione diverrà definitiva una volta decorso il termine senza che SINCRO HD Srl abbia esercitato la prelazione, e la somma già depositata varrà a titolo di acconto infruttifero sul dovuto contrattuale, mentre in caso di esercizio della prelazione, tale somma verrà restituita all'aggiudicatario provvisorio.

## **6. PAGAMENTO DEI CANONI E DEL PREZZO E STIPULA DEL CONTRATTO D'AFFITTO E DELL' ATTO DI CESSIONE DEI RAMI D'AZIENDA**

- 6.1) I canoni di affitto dei Rami d'Azienda dovranno essere versati mensilmente a partire dalla data di consegna dei Rami d'Azienda sino alla scadenza del Contratto d'Affitto fissata al 31 agosto 2022;
- 6.2) Il prezzo di aggiudicazione per la cessione dei Rami d'Azienda con efficacia dall'1/9/2022, aumentato delle imposte di legge, dovrà essere pagato contestualmente alla data di stipula dell'atto di trasferimento dei Rami d'Azienda e del Contratto di Affitto dei Rami d'Azienda, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria ed una volta decorso infruttuosamente il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte di SINCRO HD Srl, al netto dell'eventuale accollo liberatorio – conseguente all'accordo stipulato in sede di consultazione sindacale ex art. 47 L. 428/1990 e agli Accordi individuali collegati - dei debiti maturati a carico di Primo Taddei cooperativa servizi logistica e movimentazione merci alla data del 31 agosto 2020 nei confronti dei dipendenti trasferiti e ancora in forza alla data della stipula del contratto di affitto dei Rami d'Azienda relativi al TFR, ferie non godute, ROL e ogni altro debito;
- 6.3) il saldo del prezzo dovrà avvenire mediante deposito di assegni circolari non trasferibili intestati a "C.P. PRIMO TADDEI COOPERATIVA SERVIZI, LOGISTICA E MOVIMENTAZIONE MERCI" presso lo studio del Commissario Giudiziale rag. Antonella Lunini in Parma, via G. G. Ciaccio Montalto n. 3;

**6.4)** la stipula del Contratto d’Affitto dei Rami d’Azienda ed il trasferimento del diritto di proprietà dei predetti Rami d’Azienda avverrà, a mezzo atto notarile, presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali sito in via G. Verdi n. 6, Parma (PR), solo previo esperimento della procedura di consultazione sindacale prevista dall’art. 47 Legge 428/1990 e relativa produzione e consegna dei singoli verbali di conciliazione come precedentemente precisato al punto 1.3 e, relativamente alla cessione dei Rami d’Azienda, a seguito dell’avvenuto integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, aumentato delle relative imposte e spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. I Rami d’Azienda saranno consegnati dall’attuale conduttore entro 3 mesi dalla data di trasferimento all’aggiudicatario senza che si possa chiedere a Primo Taddei Cooperativa Servizi, Logistica e Movimentazioni Merci di riassumerne, anche momentaneamente, la detenzione.

## **7. ULTERIORI CONDIZIONI**

- 7.1)** La mancata partecipazione alla stipula del contratto di affitto ed all’atto di cessione dei Rami d’Azienda sarà ragione di decadenza dall’aggiudicazione con perdita di quanto già versato a titolo di cauzione infruttifera e salvo il risarcimento del maggior danno;
- 7.2)** saranno a cura ed onere dell’aggiudicatario le eventuali attività per la consegna dei Rami d’Azienda e dei beni;
- 7.3)** il Commissario Giudiziale può sospendere la vendita ex art. 107, comma 4 L.F., ove pervenga un’offerta irrevocabile d’acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo complessivo di aggiudicazione entro 3 giorni successivi alla gara;
- 7.4)** il Giudice Delegato può sospendere la vendita ex art. 108 L.F.;
- 7.5)** per ogni documentazione, informazione gli interessati potranno rivolgersi al Commissario Giudiziale rag. Antonella Lunini al numero 0521 – 964898 oppure scrivendo all’indirizzo e-mail: [antonellalunini@bonellilunini.it](mailto:antonellalunini@bonellilunini.it) o all’indirizzo di posta elettronica certificata: [cp4.2020parma@pecconcordati.it](mailto:cp4.2020parma@pecconcordati.it);
- 7.6)** Ai sensi e per gli effetti della disciplina sulla tutela dei dati personali si informa che i dati forniti verranno trattati per le finalità del procedimento di affitto e di vendita del presente bando.
- 7.7)** per ogni documentazione e informazione gli interessati potranno rivolgersi al Commissario Giudiziale rag. Antonella Lunini al numero 0521 – 964898 oppure



scrivendo all'indirizzo e-mail: [antonellalunini@bonellilunini.it](mailto:antonellalunini@bonellilunini.it) o all'indirizzo di posta elettronica certificata: [cp4.2020parma@peccconcordati.it](mailto:cp4.2020parma@peccconcordati.it)

Parma, 21 ottobre 2021

Si dichiara di allegare, con la precisazione che tale documentazione è da ritenersi parte integrante del presente bando, i seguenti documenti:

- All. 1 contratto di affitto di Ramo d'Azienda stipulato in data 28/9/2021
- All. 2 elenco beni mobili
- All. 3 contratto denominato "Scrittura privata ai sensi e per gli effetti del D. lgs del 10.9.03 n. 276, G.U. n. 235 del 09.10.03, art. 29 contratto di appalto" datato 1.1.2014
- All. 4 contratto denominato "Scrittura privata ai sensi e per gli effetti del D. lgs del 10.9.03 n. 276, G.U. n. 235 del 09.10.03, art. 29 contratto di appalto" datato 1.1.2020
- All. 5 perizia di stima redatta dal Dott. Giovanni Massera

Il Commissario Giudiziale

(rag. Antonella Lunini)