

[REDACTED]
Dottore Commercialista
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

Fallimento: "[REDACTED]"

* * *

OGGETTO: Istanza di autorizzazione a esercitare la facoltà di recesso dal
contratto di affitto d'azienda *ex art. 79 l. fall.*

* * *

Ill.mo Sig. Giudice delegato [REDACTED]

il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nominato Curatore fallimentare della procedura in
epigrafe con sentenza [REDACTED]

[REDACTED] in Cancelleria fallimentare,

PREMESSO

- che con "Contratto di affitto d'azienda con opzione di acquisto" del 30
novembre 2016 (allegato *sub 1*) [REDACTED] ha concesso in affitto a [REDACTED]
[REDACTED] l'azienda di proprietà, consistente nel complesso dei beni organizzati per
l'esercizio dell'attività di "[REDACTED]"

[REDACTED]

[REDACTED]

FALLIMENTO:
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO:
[REDACTED]

COMITATO DEI CREDITORI:
Non costituito

DOCUMENTO:
N. [REDACTED]

- che le parti hanno stabilito:

i) una durata del contratto di 48 mesi a partire dal 30 novembre 2016 e sino al 29 novembre 2020, con il rinnovo tacito del contratto di anno in anno salvo disdetta riservata in ogni tempo alla sola parte affittuaria;

ii) l'esclusione, in capo alla sola concedente, della possibilità di recesso anticipato dal contratto, se non nel caso di mora dell'affittuaria, intendendo per mora dell'affittuaria il mancato pagamento di n. 4 rate di canoni mensili consecutivi;

iii) un canone annuale di [REDACTED] da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di [REDACTED]

iv) l'esclusione dal canone di affitto d'azienda annuale del canone relativo al contratto di locazione degli immobili all'interno dei quali viene condotta l'attività aziendale;

v) che a decorrere dal 30 novembre 2016 i redditi e le utilità ritraibili siano a favore dell'affittuaria mentre siano a suo carico *«le spese, gli oneri relativi e in particolare i tributi di qualsiasi specie afferenti all'esercizio di azienda, nonché il canone di locazione dei locali occupati [...]»*;

vi) di non ricomprendere tra gli *assets* rientranti nel contratto di affitto d'azienda, le scorte di magazzino di proprietà di [REDACTED]

vii) che al termine del contratto di affitto l'affittuaria non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento;

viii) di prevedere un diritto d'opzione all'acquisto – sia al termine che durante il contratto di affitto d'azienda – dell'azienda da esercitarsi «*mediante il pagamento anticipato di tutti i canoni mensili rimanenti relativi ai primi due anni di affittanza, nonché mediante la corresponsione dell'ulteriore somma di* [REDACTED]»;

- che con Pec del 2 dicembre 2017 (allegato *sub 2*), lo scrivente ha comunicato alla controparte che i pagamenti dei canoni previsti nel contratto di affitto d'azienda sarebbero dovuti essere effettuati tramite consegna alla Curatela di apposito assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento [REDACTED]

- che con Pec del 12 dicembre 2017 l'affittuaria ha trasmesso alla Curatela documentazione comprovante il pagamento della fattura [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto il canone annuale di affitto d'azienda per il periodo compreso tra [REDACTED]

- che lo scrivente, per comprendere il valore dei beni rientranti nel contratto di affitto d'azienda e per valutare altresì la convenienza a proseguire ovvero recedere dal contratto *de quo*, ha incaricato [REDACTED] di procedere alla stima dei predetti *assets*;

- che, atteso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ha comunicato a

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la possibilità di manifestare l'interesse all'acquisto dell'azienda, tramite la presentazione di una offerta irrevocabile con l'obiettivo

di cedere unitariamente i beni con un possibile maggiore vantaggio, in termini economici, per la Massa dei creditori;

- che a seguito della predetta richiesta della Curatela, [REDACTED] con Pec del 20 gennaio 2018, ha comunicato che *«per quanto riguarda la presentazione di una nostra offerta irrevocabile per l'acquisto dell'azienda [di] [REDACTED] ci riserviamo di valutare una vostra richiesta»*;

- che, pertanto, lo scrivente ha immediatamente preso contatto con la controparte, trasmettendo altresì un modello per la presentazione di una offerta irrevocabile, senza però mai ricevere formale riscontro da [REDACTED]

PRESO ATTO

- che l'art. 79 l. fall. dispone che *«il fallimento non è causa di scioglimento del contratto di affitto di azienda, ma entrambe le parti possono recedere entro sessanta giorni, corrispondendo alla controparte un equo indennizzo, che, nel dissenso tra le parti, è determinato dal Giudice delegato, sentiti gli interessati. L'indennizzo dovuto dalla Curatela è regolato dall'art. 111, n. 1»*;

- che lo scrivente, per tentare di addivenire ad una cessione unitaria dell'azienda partendo da una eventuale offerta irrevocabile di acquisto presentata direttamente dall'affittuaria – unico soggetto potenzialmente interessato all'acquisto dell'*asset de quo* – con istanza del 23 gennaio 2018 (allegato sub 4) ha chiesto alla S.V. Ill.ma, in surroga al comitato dei creditori, l'autorizzazione a prorogare di giorni 60 – e pertanto sino al 30 marzo 2018 – il

termine di cui all'art. 79 l. fall. per la decisione sull'eventuale recesso dal contratto di affitto d'azienda stipulato in data 30 novembre 2016;

- che con provvedimento del 25 gennaio 2018 la S.V. Ill.ma ha autorizzato la predetta proroga (allegato *sub 5*);

- che pertanto il contratto di affitto d'azienda stipulato tra [REDACTED] [REDACTED] risulta, ad oggi, ancora pendente

CONSIDERATO

- che [REDACTED] ha più volte manifestato un possibile interesse per l'azienda condotta in affitto, senza però mai procedere a formulare una offerta irrevocabile di acquisto, dimostrando pertanto di non essere concretamente interessata alla stessa;

- che la durata del contratto di affitto d'azienda, fissata dalle parti al 29 novembre 2020, con successivo tacito rinnovo riservato alla sola parte affittuaria, risulta incompatibile con le tempistiche di liquidazione dell'attivo previste dalla Legge fallimentare;

- che, inoltre, a seguito di ulteriori ricostruzioni effettuati dalla Curatela, è emerso che, pur risultando effettivamente pagate le somme a titolo di canone di affitto d'azienda sino al 30 novembre 2018, non risultano invero pagati da [REDACTED] [REDACTED] i canoni di locazione dell'immobile in cui viene condotta l'attività aziendale, nonostante il contratto di affitto d'azienda stipulato fra le parti preveda espressamente che «*dal canone annuale [di affitto d'azienda] è escluso il canone relativo al contratto di locazione*», e che con decorrenza dal

30 novembre 2016 saranno a carico dell'affittuaria *«le spese, gli oneri relativi e in particolare i tributi di qualsiasi specie afferenti all'esercizio di azienda, nonché il canone di locazione dei locali occupati [...]»*;

- che, quindi, con comunicazione trasmessa via Pec in data 5 febbraio 2018 (allegato *sub 6*) lo scrivente ha messo in mora la controparte per il pagamento delle somme non versate a titolo di canone di locazione, chiedendo l'importo di [REDACTED] senza ricevere alcun riscontro dalla controparte

RITENUTO

che, pertanto, a giudizio dello scrivente Curatore non sussiste alcun interesse per il Fallimento a proseguire il contratto di affitto d'azienda stipulato con [REDACTED]

TENUTO CONTO

- che, ad avviso dello scrivente, il recesso dal contratto di affitto d'azienda pendente richiede l'autorizzazione prevista dal disposto di cui all'art. 35 l. fall., trattandosi di atto di straordinaria amministrazione;

- che inoltre, ad oggi, solamente n. 2 creditori si sono resi disponibili ad assumere l'incarico di membro del Comitato dei Creditori e pertanto non è ancora stato possibile costituire il predetto organo.

Tutto ciò premesso, preso atto, considerato, ritenuto e tenuto conto, il sottoscritto

CHIEDE

che l'Ill.mo signor Giudice delegato – in surroga del Comitato dei creditori ai sensi dell'art. 41, quarto comma, 1. fall. – voglia autorizzare, qualora ritenesse l'atto di straordinaria amministrazione, il sottoscritto Curatore a recedere dal contratto di affitto d'azienda stipulato con [REDACTED]

Con osservanza.

[REDACTED]