

## PROCEDIMENTO UNITARIO N. R.G. 314/2025

GRUBERG S.P.A.

Giudice Relatore: dott. Luca Fuzio

Commissario Giudiziale: dott. Sergio Maiorana

\* \* \*

## INVITO A FORMULARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE EX ART. 91 C.C.I.I. AVENTE AD OGGETTO LA

## STIPULAZIONE DI CONTRATTO DI AFFITTO E DI SUCCESSIVO ACQUISTO DI RAMO DI AZIENDA

\* \* \*

Si rende noto che nell'ambito del procedimento unitario R.G. 314/2025 promosso da GRUBERG S.p.A., la Società ha formulato istanza ex art. 91 CCII per essere autorizzata, previa idonea pubblicità, alla sottoscrizione dei documenti contrattuali necessari per dare esecuzione all'offerta già ricevuta o all'eventuale offerta migliorativa ricevuta a seguito della pubblicità ed eventuale procedura competitiva.

In tale contesto, il sottoscritto Commissario Giudiziale, Dott. Sergio Maiorana, in esecuzione del decreto emesso dal Tribunale di Bergamo, notificato in data 23.12.2025,

INVITA

eventuali soggetti terzi interessati a presentare manifestazione di interesse per l'affitto e successivo acquisto del ramo d'azienda di GRUBERG S.p.a. sito in Cologno al Serio (BG), via del Casale, avente ad oggetto l'attività di commercio, il noleggio, la riparazione e manutenzione di macchine e macchinari per l'edilizia, e l'attività di vendita di materiali, edili, ferramenta ed attività affini, sulla base dell'offerta già ricevuta da GRUBERG S.p.A. e secondo le modalità e tempistiche indicate nel prosieguo.

CONTENUTO DELL'OFFERTA RICEVUTA"a.1) Gli Elementi Negoziali dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto la proposta irrevocabile di affitto del ramo aziendale di Gruberg (di seguito anche solo la "Azienda") condotto in Cologno al Serio, Via del Casale (BG), avente ad oggetto a) l'attività di commercio, il noleggio, la riparazione e manutenzione di macchine e macchinari per l'edilizia, e b) l'attività di vendita di materiali, edili, ferramenta ed attività affini (corrispondenti alle attività svolte dalla Gruberg con la sola eccezione del commercio e gestione gru) alle condizioni meglio precise nella bozza di contratto d'affitto allegata all'offerta ( infra "Contratto d'Affitto d'Azienda") che di seguito si riassumono (infra gli "Elementi Negoziali dell'Offerta"):

1) l'affitto dell'Azienda comprensiva di tutti i beni materiali (compresi gli immobili sociali e l'impianto fotovoltaico) e immateriali, rapporti in corso, autorizzazioni, avviamento ad un canone mensile di € 40.000,00 per tre anni, così dettagliato:

- Euro 2.000,00 per affitto Azienda vendita materiale edile;

- Euro 12.000,00 per affitto del ramo d'Azienda vendita e noleggio macchinari ed attrezzature;

- Euro 26.000 per affitto degli Immobili sociali.

*Il canone di affitto d'Azienda verrà corrisposto mediante rate costanti mensili di importo complessivo pari ad Euro 40.000,00= (quarantamila/00) oltre Iva, con scadenza all'ultimo giorno di ciascun mese di durata del Contratto d'Affitto d'Azienda. La riconsegna dell'Azienda da parte dell'Affittuario, in caso di cessazione del Contratto d'Affitto e non aggiudicazione dell'Azienda (considerando la connessa offerta irrevocabile d'acquisto di seguito meglio precisata), conseguentemente all'espletamento della procedura di vendita competitiva ai sensi dell'articolo 91 CCII, verrà effettuata a fronte della contestuale restituzione del 95% (novantacinque percento) di tutti gli importi corrisposti dall'Affittuario all'Affittante relativi al canone d'affitto dell'Azienda.*

2) *L'impegno, al termine del contratto di affitto, all'acquisto dell'Azienda, anche partecipando alla procedura di vendita competitiva nell'ambito dello strumento di regolazione della crisi attivato per un importo complessivo di euro 2.720.000,00 così suddivisi:*

- euro 1.600.000 relativo agli immobili;

- euro 200.000 relativo all'impianto fotovoltaico;

- euro 797.000 relativo all'azienda vendita e noleggio macchinari ed attrezzature (comprensiva dei beni in leasing di cui si prevede il riscatto da parte di Gruberg prima della stipula dell'affitto), di cui euro 50.000 relativo all'avviamento;

- euro 123.000 relativo all'azienda di commercio materiale edile, di cui euro 100.000 relativo all'avviamento.

*L'Affittuario si impegna a consegnare un assegno circolare di euro 280.000 a titolo di deposito cauzionale prima dell'avvio della procedura di vendita competitiva di cessione dell'Azienda a semplice richiesta del Commissario Giudiziale.*

*Il corrispettivo così determinato verrà pagato come segue:*

*i) per euro 280.000 mediante imputazione del deposito cauzionale in conto prezzo contestualmente alla cessione;*

*ii) una seconda parte, mediante accolto liberatorio del debito di Gruberg S.p.A. a titolo di TFR verso i Dipendenti (come individuati nel contratto d'affitto) maturato fino alla data di decorrenza del Contratto d'Affitto d'Azienda, nonché di ogni ulteriore eventuale debito nei confronti dei Dipendenti alla medesima data, che non sia stato medio tempore estinto dall'Affittante;*

*iii) per una terza parte mediante compensazione dell'importo dei canoni di locazione d'azienda complessivamente pagati all'Affittante dall'Affittuario e previsti dall'articolo 4 del Contratto d'Affitto d'Azienda;*

v) per il residuo a conguaglio sino all'importo di Euro 2.720.000,00.= (duemilioni settecentoventimila/00) mediante bonifico bancario entro la data di sottoscrizione del contratto di cessione d'Azienda.

L'offerta di acquisto è quindi subordinata all'omologazione della domanda di concordato per cui il procedimento indicato in epigrafe.

3) l'impegno dell'offerente a concedere a Gruberg, subordinatamente all'intervenuto acquisto dell'Azienda, da parte dell'offerente o del soggetto dalla stessa nominato, e alla intervenuta omologazione della Procedura di Concordato, l'ulteriore importo complessivo pari ad euro 70.000,00 (settantamila/00) (la **"Finanza Esterna"**);

4) la facoltà per l'Affittuario di acquistare, durante la pendenza del Contratto d'Affitto d'Azienda, il magazzino relativo all'Azienda, che non è oggetto del predetto contratto: (i) secondo le quantità e i tempi connessi all'esercizio dell'Azienda e (ii) al prezzo unitario di ciascuna voce del Magazzino pari al costo di acquisto medio ponderato al netto di uno sconto del 20% per tutti i beni ivi presenti ed uno sconto del 50% per le rimanenze relative agli "esoscheletri", con impegno comunque all'acquisto del magazzino residuo alla cessazione del Contratto di Affitto d'Azienda, partecipando al bando di gara che verrà indetto nell'ambito della procedura competitiva di cui alla Procedura di concordato formulando un'offerta minima che preveda l'acquisto al prezzo unitario di ciascuna voce del magazzino residuo pari al costo di acquisto medio ponderato al netto di uno sconto:

- del 50% per tutti i beni con giacenza sino ai 36 mesi;
- del 80% per tutti i beni con giacenza superiore ai 36 mesi;
- del 100% per tutti i beni scaduti o deteriorati.

5) il subentro entro il 31.12.2025 nei contratti di leasing afferenti l'attività dell'Azienda, che non sono oggetto del Contratto d'Affitto d'Azienda e come meglio precisati ed individuati nell'Offerta e nei relativi allegati (infra i "Contratti di Leasing") con pagamento del corrispettivo di euro 50.000,00 (cinquantamila/00), condizionatamente alla stipula del Contratto d'Affitto d'Azienda avente ad oggetto l'Azienda e conseguentemente ad idonea autorizzazione ricevuta dal Tribunale;

6) impegno a stipulare un contratto di locazione con la società Immobiliare Angela s.r.l. avente ad oggetto gli immobili di proprietà di quest'ultima destinati a ferramenta e magazzino edile ed officina ed ufficio noleggi siti in Cologno al Serio, via del Casale (BG) alle seguenti condizioni:

- canone di locazione annuo di euro 60.000,00 (sessantamila/00);
- il diritto di uso del tetto sul quale insiste l'impianto fotovoltaico di proprietà di Gruberg;
- l'opzione di acquisto degli immobili oggetto di locazione, **subordinata all'acquisto dell'Azienda**, al corrispettivo di €. 950.000 da versarsi contestualmente alla stessa.

#### a.2) Le Condizioni Sospensive dell'Offerta

L'Offerta è subordinata alle seguenti condizioni sospensive:

1. ottenimento dell'autorizzazione da parte dei competenti organi della presente procedura di concordato alla sottoscrizione di un contratto d'affitto conforme alla bozza di affitto allegata all'Offerta, salvo la riserva di nominare uno o più soggetti terzi riconducibili al medesimo gruppo societario dell'offerente per la conduzione in affitto, così come per il successivo acquisto, dell'Azienda o di ramo della stessa;

2. all'assenza di gravami impeditivi sui beni aziendali;

3. alla sottoscrizione degli accordi sindacali con i dipendenti di Gruberg che con il contratto di Affitto d'Azienda passeranno all'offerente o al terzo dalla stessa nominato;

4. alla verifica della presenza, consistenza e disponibilità di tutti i beni indicati negli allegati al contratto di affitto d'Azienda;

5. alla verifica del pieno e regolare funzionamento degli impianti di riscaldamento e condizionamento, comprese le relative componenti elettroniche di controllo e gestione, che dovranno risultare funzionanti e conformi alle normative vigenti;

6. allo scioglimento del contratto di locazione in essere tra Gruberg ed Immobiliare Angela S.r.l. ed alla stipula di un nuovo contratto di locazione immobiliare tra l'offerente e la società Immobiliare Angela S.r.l. (contenente le condizioni indicati al precedente paragrafo a.1.6);

7. alla definizione della possibilità per il locatore di recesso anticipato a semplice richiesta in riferimento al contratto di locazione in essere tra Gruberg S.p.A. e Autotrasporti Ratti Claudio, ovvero al recesso di Autotrasporti Ratti Claudio dal predetto contratto di locazione con impegno al rilascio del bene locato a semplice richiesta del locatore;

8. all'inserimento, nell'atto di cessione d'Azienda, di un divieto di concorrenza, così come indicato nel contratto di affitto d'Azienda;

9. quanto all'apporto della Finanza Esterna, lo stesso sarà ulteriormente condizionato all'intervenuto acquisto dell'Azienda, da parte dell'Affittuario o del soggetto dalla stessa nominato, ed alla intervenuta omologazione della Procedura di Concordato.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire allo scrivente Commissario Giudiziale mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [sergio.maiorana@odcebergamo.legalmail.it](mailto:sergio.maiorana@odcebergamo.legalmail.it) entro il termine perentorio del giorno **20 gennaio 2026 alle ore 12,00**.

Nell'oggetto dovrà essere indicato **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFITTO E ACQUISTO DI RAMO D'AZIENDA– P.U. 314/2025 GRUBERG S.p.A."**.

Qualora dovessero pervenire manifestazioni di interesse sarà disposta apposita procedura competitiva di vendita, che verrà convocata con preavviso di almeno cinque giorni.

In assenza di manifestazioni di interesse, la GRUBERG S.p.A. sarà autorizzata a sottoscrivere i documenti contrattuali necessari per dare esecuzione all'offerta già ricevuta.



### DISPOSIZIONI FINALI

Il presente invito ad offrire è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" e sui siti internet specializzati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), "astegiudiziarie.it" e "astalegale.net", sul sito del Tribunale di Bergamo ([www.tribunale.bergamo.it](http://www.tribunale.bergamo.it)) ed è comunicato, per la diffusione tra i propri associati del settore, anche delle regioni limitrofe, a Confindustria Bergamo e a Confindustria Lombardia

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti o informazioni al Commissario Giudiziale, Dott. Sergio Maiorana, Via Monte Ortigara n. 5 – 24121 Bergamo; Tel. 035-2285011 - Fax 035-211704 – email: [maiorana.s@moschenassociati.com](mailto:maiorana.s@moschenassociati.com).



Si precisa che il presente non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né una sollecitazione al pubblico risparmio.



Bergamo, 24 dicembre 2025.

Il Commissario Giudiziale

Dott. Sergio Maiorana

