

PU N. 1248/2025 – ALFATHERM S.P.A.

TRIBUNALE DI MILANO

SECONDA SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LAURA DE SIMONE
COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. DANIELA ORTELLI

**DISCIPLINARE DELLA PROCEDURA COMPETITIVA DI AFFITTO E VENDITA
DELL'AZIENDA ALFATHERM MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA
ASINCRONA**

(piattaforma www.fallcoaste.it gestita dalla società Zucchetti Software Giuridico srl)

Il Commissario Giudiziale del concordato preventivo della società Alfatherm spa (Trib. Milano PU N. 1248/2025) (“**Alfatherm**”)

avvisa

che con decreto del Giudice Delegato del 1° giugno 2026 è stata disposta l'apertura della procedura competitiva finalizzata all'affitto e successiva vendita (“**Procedura Competitiva**”) dell'azienda di Alfatherm descritta nel prosieguo, alle condizioni e nei termini indicati nel presente disciplinare di vendita (“**Disciplinare di Vendita**”)

I. OGGETTO DELL’AFFITTO E VENDITA E PREZZO BASE

La procedura pone in affitto, finalizzato alla successiva vendita, l'azienda della Società ALFATHERM S.P.A. attiva da oltre 60 anni nella produzione di film e laminati termoplastici ad alto valore aggiunto destinati ai mercati dell'arredamento, dell'interior design, della decorazione delle superfici, della comunicazione visiva, del packaging e delle etichette termoretraibili.

L'azienda si distingue per un elevato know-how tecnologico nella trasformazione dei materiali termoplastici e per una consolidata presenza internazionale, con una significativa quota di fatturato realizzata sui mercati esteri e rapporti commerciali con primari operatori industriali europei e internazionali.

Tra i principali punti di forza del complesso aziendale figurano competenze specialistiche nello sviluppo di superfici decorative innovative, tecnologie proprietarie per la riproduzione di finiture ad effetto legno e materiali naturali, una consolidata capacità produttiva e un patrimonio tecnico-industriale maturato decenni di attività.

I prodotti della società trovano applicazione in molteplici settori industriali, tra cui furniture & interior design, surface decoration, visual communication, capsules & sleeves, packaging e applicazioni tecniche specialistiche, consentendo una significativa diversificazione dei mercati di riferimento.

DESCRIZIONE DELL’AZIENDA: azienda operante nella regione Lombardia che si compone, come emerge dalla lettura del piano di concordato (“**Piano**”: allegato n. 1), nonché

dalla perizia di stima del valore di smobilizzo del ramo di azienda al 30 settembre 2025 di Deloitte allegata al Piano (“**Perizia Azienda**”: **allegato n. 2**), e la perizia di stima delle immobilizzazioni materiali del geom. Luca Mutti (“**Perizia Immobilizzazioni Materiali**”: **allegato n. 3**) come segue:

- **immobili in Gorla Minore, Venegono Inferiore e Gallarate;**
- **impianti, macchinari, attrezzature, utensili mobili e arredi;**
- **marchi e brevetto;**
- **contratti di lavoro con n. 189 dipendenti;**
- **contratti di servizi e di fornitura.**

PREZZO BASE: Il prezzo di vendita è pari ad **€ 16.000.000,00** (sedici milioni/00 euro), oltre ad imposte ed oneri di legge, spese e compensi per il successivo trasferimento. Le offerte possono prevedere condizioni economiche o strutturali differenti da quelle dell'offerta irrevocabile di Boussol SAS del 12.5.2026 (**allegato n. 4**), purché illustrino e quantifichino specificamente le utilità economicamente apprezzabili che le rendano con essa immediatamente comparabili (v. punto 1 del decreto del Giudice Delegato del 1° giugno 2026: **allegato n. 5**).

Non sono ammesse offerte ad un prezzo inferiore al prezzo base (e, comunque, le offerte concorrenti devono prevedere un aumento minimo di € 20.000,00 rispetto al prezzo offerto nella proposta irrevocabile di Boussol SAS del 12.5.2026, e quindi non inferiore a complessivi € 16.020.000,00).

II. DISCIPLINA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA, COME STABILITA CON DECRETO DEL GIUDICE DELEGATO DEL 1° GIUGNO 2026

Il decreto del Giudice Delegato che ha dichiarata aperta la procedura competitiva ha stabilito “le seguenti modalità:

- 1) le offerte concorrenti dovranno contenere l'assunzione dell'impegno, da dichiararsi fermo ed irrevocabile anche ai sensi dell'art. 1329 c.c., di affittare e acquistare l'azienda della società proponente alle condizioni dettagliatamente indicate nella proposta irrevocabile d'affitto presentata da Boussol SAS e datata 12.5.2026; potranno essere previste, in offerta, condizioni differenti da quelle anzidette purché contemplino – illustrandole e quantificandole nello specifico – utilità economicamente apprezzabili, tali da renderle con quelle immediatamente comparabili;
- 2) le offerte concorrenti formulate dovranno prevedere un aumento minimo del corrispettivo di € 20.000,00, rispetto al prezzo offerto nella proposta irrevocabile d'affitto menzionata;
- 3) le offerte non dovranno essere sottoposte a condizioni di nessuna sorta (né sospensive né risolutive), pena l'inefficacia dell'offerta stessa (art.91 comma 6 CCII);
- 4) nel caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore a complessivi € 200.000,00;
- 5) la gara è prevista senza incanto con modalità telematica asincrona, avanti al Commissario giudiziale, secondo le disposizioni di seguito impartite;
- 6) tutti gli interessati all'affitto potranno visitare l'azienda, visionare la contabilità dell'azienda e tutta la documentazione contrattuale rilevante per il trasferimento dell'azienda interpellando il Commissario giudiziale dott.ssa Daniela Ortelli. Il Commissario provvederà direttamente, o tramite propri collaboratori, a far visitare l'azienda ai soggetti interessati entro 5 (cinque) giorni dalla richiesta, programmando le visite con modalità tali da evitare possibilità di diretto rapporto tra di essi. La documentazione sopra indicata potrà essere consultata ed acquisita in copia sino alle ore 12.00 del giorno 11.7.2026 per il tramite data room che sarà organizzata dal Commissario giudiziale,

previo invio di apposita manifestazione di interesse e di lettera di impegno alla riservatezza (allegato n. 6).

Qualora non vi sia alcun offerente nella gara disposta è, sin d'ora, autorizzata la stipula del contratto definitivo con il soggetto che ha formulato la proposta irrevocabile d'affitto e di vendita, rimossa la condizione sospensiva di cui al punto 6.2 dell'offerta 12.5.2026.

DISCIPLINA DELLA GARA TELEMATICA

A) Le offerte di affitto dovranno essere depositate in via telematica, tramite il sito gestore della procedura telematica, entro le ore 12.00 del 13.7.2026 e il Commissario giudiziale, mediante collegamento da remoto procederà all'apertura delle buste in data 14.7.2026 alle ore 11.00;

B) è nominato gestore della procedura competitiva telematica asincrona ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.r.l. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.fallcoaste.it;

C) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere i dati identificativi dell'offerente, l'indicazione del prezzo offerto e dei termini di pagamento, l'importo versato a titolo di cauzione, con data e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata; indirizzi mail e di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente;

Sono ammesse offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 c.c., a condizione che:

- l'offerente dichiara espressamente tale riserva nell'offerta;
- la nomina del soggetto definitivo avvenga mediante atto formale da comunicarsi al Commissario giudiziale entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione;
- il soggetto nominato accetti contestualmente, per iscritto, tutte le condizioni dell'offerta e della procedura;
- l'offerente originario resti in ogni caso obbligato in solido con il nominato fino all'integrale adempimento degli obblighi assunti nell'ambito della procedura;

in difetto di valida e tempestiva nomina, l'offerente originario sarà considerato a tutti gli effetti quale definitivo aggiudicatario; resta fermo che, anche in caso di offerta per persona da nominare, gli obblighi relativi alla garanzia del trattamento di fine rapporto dovranno essere integralmente adempiuti dal soggetto nominato, secondo le modalità e nei termini di seguito indicati;

Le offerte concorrenti dovranno prevedere, a pena di inammissibilità, l'assunzione dell'impegno, da parte dell'offerente, a garantire l'integrale pagamento del trattamento di fine rapporto maturato dai lavoratori trasferiti ai sensi dell'art. 2112 c.c., mediante la costituzione, entro il perfezionamento del trasferimento e comunque anteriormente alla sua efficacia, di uno strumento di segregazione patrimoniale ovvero il rilascio di una garanzia equivalente, idonei ad assicurare la effettiva destinazione delle relative somme;

in particolare, tale obbligo potrà essere adempiuto attraverso:

- la costituzione di un trust o di altro vincolo di destinazione avente ad oggetto le risorse necessarie al pagamento del TFR;
- ovvero la costituzione di un conto vincolato (escrow) intestato a soggetto terzo indipendente;

- ovvero il rilascio di garanzia autonoma a prima richiesta da parte di primario istituto di credito o intermediario abilitato;
- ovvero altro strumento equivalente, purché dotato di caratteristiche sostanzialmente analoghe;

stabilisce che tali strumenti dovranno possedere, a pena di inidoneità, i seguenti requisiti minimi:

- a) capienza integrale, dovendo coprire l'intero ammontare del TFR maturato dai lavoratori trasferiti;
- b) vincolo di destinazione esclusivo, con espressa previsione della indisponibilità delle somme per finalità diverse dal pagamento del TFR;
- c) segregazione effettiva rispetto al patrimonio dell'offerente o del garante, tale da sottrarre le risorse all'azione dei creditori di questi;
- d) escutibilità immediata o automatica, senza necessità di preventiva escussione dell'obbligato principale e senza eccezioni opponibili, in caso di inadempimento;
- e) durata adeguata, tale da coprire l'intero periodo necessario all'integrale pagamento del TFR;
- f) controllabilità, con individuazione di modalità che consentano al Commissario giudiziale di verificare la costituzione, la permanenza e, se del caso, l'attivazione del presidio;”

Il presidio di garanzia di cui al presente punto deve essere costituito dall'offerente e risultare operativo e pienamente efficace anteriormente all'efficacia del trasferimento.

“D) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA: riscontro del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta), procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla gara in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

E) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato al Concordato preventivo che sarà indicato dal Commissario giudiziale con causale “Procedura competitiva affitto”; la cauzione dovrà essere accreditata tre giorni prima del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda ed essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto al fine di consentire il riscontro del pagamento al momento dell'apertura delle buste”. La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta e imputata a parziale pagamento del prezzo di aggiudicazione; la cauzione versata da offerenti che non risultino aggiudicatari sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata, entro i dieci giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, previa autorizzazione del Giudice Delegato;

La cauzione deve essere versata sul conto corrente della Procedura di concordato avente le seguenti coordinate:

P.U. ALFATHERM S.P.A.

BPER Banca, agenzia di Milano, Via Colonna 2

Iban: IT34K053870164000049278889– BIC BPMOIT22XXX

“F) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: l'offerta presentata è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per l'inizio delle operazioni”;

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, previa registrazione al sito www.fallcoaste.it.

E' necessario quindi selezionare il lotto unico, cliccare il bottone “Fai un'offerta” e compilare i campi richiesti.

Tutti gli oneri fiscali e gli altri oneri, nessuno escluso, relativi al trasferimento in affitto e in vendita dell'azienda sono a completo carico dell'acquirente.

“G) SVOLGIMENTO DELLA GARA: le buste telematiche saranno aperte dal Commissario giudiziale, alla presenza eventuale della società proponente il concordato, nel giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Commissario, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di selezione del contraente; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della procedura telematica di selezione del contraente, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'affitto e la vendita dell'azienda siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 12 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine; l'aggiudicazione definitiva sarà effettuata dal giudice titolare della procedura, in ragione dell'offerta migliore pervenuta, sulla base della comunicazione conclusiva effettuata dal gestore della gara telematica. In difetto di offerte in aumento, il contratto sarà concluso con il migliore offerente; in caso di offerte di pari importo e in assenza di rilanci, risulterà aggiudicatario l'offerente che per primo ha depositato l'offerta; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

H) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ: le formalità pubblicitarie previste sono le seguenti, a cura del Commissario giudiziale:

- a. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono presenti il presente provvedimento e corredo documentale individuato dal Commissario giudiziale per correttamente orientare i potenziali interessati. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 15 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche, intendendosi così ridotto il termine di legge in ragione dell'urgenza dell'effettuazione della presente procedura competitiva, adeguatamente argomentata dal Commissario giudiziale nel parere reso;
- b. i siti ulteriori in cui la stessa documentazione sarà reperibile, sono: www.asteannunci.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it;
- c. a cura del Commissario giudiziale il medesimo avviso dovrà essere trasmesso ai maggiori

operatori del settore (compresi il proponente l'offerta irrevocabile e le ulteriori due società che hanno espresso una manifestazione d'interesse) nonché a Confindustria Lombardia, con invito a diffonderlo tra gli associati del settore anche delle altre regioni limitrofe.

Gli offerenti potranno ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla procedura competitiva telematica dal Commissario giudiziale, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della gara telematica, secondo quanto indicato nel relativo portale.”

III. ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

La partecipazione alla Procedura Competitiva implica, per gli Offerenti, il riconoscimento di aver preso integrale visione dell'Avviso, nonché di tutti i documenti visibili nella *Data Room* e che la documentazione in essa contenuta è ritenuta sufficiente alla formulazione della Offerta (o di rinuncia alla lettura degli stessi a rischio e pericolo degli Offerenti), nonché la lettura e l'accettazione incondizionata di tutte le condizioni e, in generale, di quanto contenuto nell'Avviso

L'affitto e successiva vendita avvengono nello stato di fatto e di diritto in cui l'Azienda si troverà nel momento della stipula del contratto d'affitto e di vendita, con tutti gli esistenti diritti sulle parti comuni, sulle pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Si precisa che l'affitto così come la vendita sono a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche con riguardo alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, oneri di qualsiasi genere compresi quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

IV. DOMICILIO DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

Il domicilio del Commissario Giudiziale è in Milano, Corso di Porta Vittoria 7 (lo “Studio”).
Per le comunicazioni afferenti alla Procedura Competitiva il Commissario Giudiziale indica il seguente indirizzo pec: **cp1248.2025milano@peconcordati.it**.

V. PUBBLICITA'

L'Avviso viene pubblicato, almeno 15 giorni prima del 13 luglio 2026 sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

VI. ALLEGATI

1. Piano di concordato
2. Offerta irrevocabile di Boussol in inglese



3. Perizia Azienda redatta da Deloitte
4. Perizia Immobilizzazioni Materiali redatta da geom. Luca Mutti
5. Provvedimento del Giudice Delegato del 1° giugno 2026
6. Lettera di Impegno di riservatezza da compilare e restituire firmata a mezzo pec per l'accesso alla dataroom

Milano , 26 giugno 2026



PU 1248/2025 – ALFATHERM S.P.A.



IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

DANIELA ORTELLI

