



Avv. Vincenzo Lagioia
- Notaio in Bari -

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le sottoscritte Parti:

- Curatela del Fallimento "A.M.A. - ATTREZZATURE MECCANICHE ED AFFINI S.p.A." - in liquidazione, sede legale in Bitonto (Bari), Strada Provinciale 231 km. 3,800, capitale sociale euro 686.400,00 (seicentottantaseimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale n. 00972570725, iscritta alla Camera di Commercio di Bari al n. BA - 179777 REA, in persona del sottoscritto Curatore avvocato LACOPPOLA VITO, nato a Bari il 23 dicembre 1974, con studio in Bari, al Corso Sidney Sonnino n. 169, che sottoscrive il presente atto in virtù di autorizzazione rilasciata dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato del Tribunale di Bari - Sezione Fallimenti - dottoressa Raffaella Simone con provvedimento reso in data 22 gennaio 2025, che, in copia conforme, unitamente alla corrispondente istanza ed alla richiesta di rinnovo del contratto di affitto ad essa allegato, in unica fascicolazione, si allega al presente atto sotto la lettera "A", di seguito, per brevità, denominata "Curatela" o "Parte concedente"; e

- "LMA S.r.l. - LAVORAZIONI MECCANICHE ED AERONAUTICHE", con sede in Bitonto, Strada Provinciale 231 km. 3,800, capitale sociale euro 280.375,00 (duecentottantamilatrecentosettantacinque virgola zero zero), interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Bari, Partita IVA e codice fiscale n. 06893800729, iscritta alla Camera di Commercio di Bari al n. BA - 517022 REA, in persona del sottoscritto Amministratore unico e legale rappresentante ingegner GRAUSO GIUSEPPE, nato a Busto Arsizio (Varese) il sette dicembre 1969, domiciliato per la carica in Bitonto, presso la sede della Società, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri ad esso attribuiti dallo Statuto sociale, di seguito, per brevità, denominata "Affittuaria";

PREMESSO

a) che con Sentenza n. 75/2009 del primo giugno 2009, il Tribunale Civile e Penale di Bari, IV^a Sezione Civile - Ufficio Fallimenti - ha dichiarato il fallimento della società "A.M.A. - ATTREZZATURE MECCANICHE E AFFINI S.p.A." - in liquidazione, nominando Giudice Delegato la dottoressa Anna De Simone (oggi dottoressa Raffaella Simone) e Curatore l'avvocato Vito Lacoppola;

b) l'Affittuaria è consapevole ed ha preso pienamente atto della consistenza dell'azienda sita in Bitonto, Strada Provinciale 231 km. 3,800, esercente l'attività di costruzioni meccaniche ed, in particolare, di parti di macchine per le industrie del settore automotive, petrolchimico, ferroviario e della gomma.

Registrato a Bari
il 5 febbraio 2025
al n. 5816/1T

Protocollato presso la
CCIAA Bari
il 5 febbraio 2025
al n.ro 14942/2025

Ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Premessa Generale

1.1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) Oggetto

2.1) Con il presente contratto la Curatela del Fallimento "A.M.A. - ATTREZZATURE MECCANICHE ED AFFINI S.p.A." - in liquidazione, con sede in Bitonto, in persona del sottoscritto curatore avvocato Vito Lacoppola, debitamente autorizzata dal Giudice Delegato in virtù del predetto Provvedimento emesso in data 22 gennaio 2025, allegato, in copia conforme, sotto la lettera "A", concede in affitto alla società "LMA S.r.l. - LAVORAZIONI MECCANICHE ED AERONAUTICHE", con sede in Bitonto, che, in persona del sottoscritto legale rappresentante, ingegner Grauso Giuseppe, accetta, l'azienda indicata alla lettera b) delle premesse del presente contratto.

2.1.1) Il presente contratto di affitto di azienda ha per oggetto i beni immobili, i mobili, le attrezzature, le insegne, le licenze, le autorizzazioni di cui l'azienda - nel suo attuale stato di fatto - è dotata, per l'esercizio di attività di costruzioni meccaniche; tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data di sottoscrizione del primo contratto di affitto continuano a competere e a gravare esclusivamente sulla Parte concedente.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'opificio industriale, di compendio dell'azienda concessa in affitto, è riportato in catasto fabbricati del Comune di Bitonto in ditta della società "A.M.A. S.p.A.", al foglio 52, particella 248, Strada Statale 98, piani T-1, categoria D-1, rendita catastale euro 40.790,41.

2.1.2) L'affitto comprende, altresì, il diritto di godimento e di detenzione delle unità immobiliari e mobiliari indicate in premessa, dotate di tutti gli arredi, le attrezzature ed i beni strumentali necessari allo svolgimento delle attività pure indicate in premessa (presenti nelle unità immobiliari in oggetto alla data del presente contratto), così come evidenziato nell'inventario che, in fotocopia, trovasi allegato sotto la lettera "C" al contratto di affitto di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Paolo Di Marcantonio, di Bari, in data 5 luglio 2010, repertorio n. 131162, registrato a Bari il 7 luglio 2010 al n. 16873.

2.2) L'Affittuaria dichiara di avere perfetta conoscenza degli immobili e dei mobili di cui sopra, nonché della loro idoneità all'uso cui sono destinati, esonerando la Curatela da ogni responsabilità al riguardo e si impegna ad usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia.

2.3) L'Affittuaria si impegna inoltre a restituire tali beni alla scadenza del contratto nello stato di normale

efficienza in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento d'uso.

2.4) L'Affittuaria provvederà, nei tempi tecnici necessari, onde consentire alla Curatela il rimborso delle cauzioni depositate a suo nome, a stipulare a proprio nome i contratti per la fornitura dei servizi ad essa Affittuaria necessari (ad esempio: servizi telefonici, servizi elettrici, eccetera) sopportandone i relativi costi, come pure sopporterà i costi di ogni tributo ad essa medesima spettante (ad esempio: tassa rifiuti e quant'altro), sempre relativamente al periodo della durata del contratto e, comunque, sino alla consegna alla Curatela dei beni oggetto del presente contratto d'affitto d'azienda.

2.5) Sono altresì a carico dell'Affittuaria tutti i contributi per le assicurazioni obbligatorie previste dalle vigenti e future disposizioni di legge in relazione al personale dipendente impiegato dalla stessa Affittuaria presso la sopra indicata azienda, nonché tutte le imposte, tasse e spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto di affitto.

3) Documenti e normative

3.1) L'Affittuaria dichiara di essere a conoscenza di quanto previsto dalla legislazione vigente e si impegna ed obbliga a disbrigare, a propria cura e spese, qualsiasi pratica e formalità si rendesse ulteriormente necessaria o venisse comunque alla stessa richiesta per l'esercizio delle predette attività.

4) Destinazione - Modalità d'uso - Attività esercitabile

4.1) L'Affittuaria si obbliga ad esercitare nelle unità immobiliari di cui sopra esclusivamente le attività in precedenza esercitate in quanto autorizzate. Qualsiasi diversa destinazione d'uso è tassativamente vietata.

4.2) L'Affittuaria, per l'intera durata del presente contratto, è autorizzata ad utilizzare i segni distintivi (insegna e quant'altro) di proprietà della Società fallita.

4.3) L'Affittuaria ha facoltà di apporre insegne o cartelli diversi da quelli esistenti alla data del presente atto esclusivamente previo consenso scritto della Curatela.

4.4) Il silenzio o l'acquiescenza della Curatela al mutamento dell'uso o del livello di gestione pattuiti non avranno alcun effetto a favore dell'Affittuaria.

4.5) Qualsiasi innovazione, addizione e miglioramento atto ad aumentare la funzionalità e la capacità produttiva degli impianti potrà essere eseguito dall'Affittuaria previa autorizzazione della Curatela e con onere, su richiesta della Curatela, di remissione in pristino alla scadenza dell'affitto.

E' escluso qualsivoglia rimborso in favore dell'Affittuaria e a carico della Curatela per eventuali miglioramenti e/o addizioni e/o sostituzioni effettuate, anche col consenso

della Curatela, dall'Affittuaria.

4.6) L'Affittuaria si impegna a custodire ed utilizzare gli immobili ed i beni ricevuti in affitto con la diligenza del buon padre di famiglia in conformità alle leggi e alle disposizioni vigenti; a garantire, altresì, come patto essenziale, una gestione di alto profilo professionale, da concretizzarsi in un servizio funzionale di dignitosa qualità, in ambienti sicuri ed efficienti.

5) Durata

5.1) La durata del presente contratto è convenuta in dodici (12) mesi a decorrere dal 1° gennaio 2025 (duemilaventicinque).

5.2) Ai sensi dell'articolo 104/bis, comma 3, della Legge Fallimentare, alla Curatela compete il diritto unilaterale di recesso dal presente contratto di affitto che potrà essere esercitato, sentito il comitato dei creditori e con preavviso di quindici (15) giorni, con la corresponsione all'Affittuaria di un giusto indennizzo pari ad una mensilità del canone pattuito, da collocarsi agli effetti del concorso nella prededuzione di cui al n. 1 dell'articolo 111 della Legge Fallimentare.

Il ridetto indennizzo non sarà corrisposto qualora la risoluzione unilaterale del contratto sia determinata dalla cessione dell'azienda alla medesima Affittuaria.

L'Affittuaria, inoltre, non potrà in nessun modo pretendere, in caso di recesso, un indennizzo superiore rispetto a quello come innanzi quantificato.

6) Canoni ed oneri accessori

6.1) Il canone di affitto dell'azienda è convenuto in complessivi euro 48.000,00 (quarantottomila virgola zero zero) per la durata prevista dal punto 5.1) (dodici mesi) ed è esente da IVA per effetto dell'articolo 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/72.

Il pagamento del predetto canone, da corrispondersi in 2 (due) rate semestrali, ciascuna dell'importo di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), è regolato in ragione delle seguenti modalità:

- la prima rata è stata versata dall'Affittuaria mediante bonifico bancario dell'importo di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) disposto, in data 24 gennaio 2025, per il tramite di "INTESA SANPAOLO S.p.A.", con accredito su conto corrente bancario intestato alla Curatela (id. 43243288A2TQJ17377074412450.7271495); per patto espresso, le documentazioni bancarie, attestanti l'effettivo accredito delle somme oggetto del predetto bonifico, costituiranno prova del pagamento ed avranno valore di quietanza;

- la seconda rata, di importo pari ad euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), dovrà essere corrisposta, con mezzi legali di pagamento, entro e non

oltre dieci giorni a far data dalla scadenza del primo semestre.

6.2) Tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione sono a carico dell'Affittuaria.

7) Riparazione e manutenzione

7.1) L'Affittuaria procederà a propria cura e spese ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione dei beni mobili ed immobili facenti parte dell'azienda, indispensabili per il mantenimento della stessa e per l'esercizio dell'attività imprenditoriale, compreso il proseguimento dei trattamenti di sanificazione degli impianti per il tramite di imprese specializzate del settore.

7.2) Sono a carico dell'Affittuaria tutti i costi riguardanti le utenze in essere e gli impianti ad esse relativi per tutta la durata dei contratti relativi e, comunque, per tutta la durata del contratto sino, in ogni caso, alla riconsegna dei beni.

7.3) La Curatela, in persona del Curatore o di soggetti appositamente delegati, ha diritto di libero accesso in ogni momento nei locali oggetto dell'affitto allo scopo di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni, nonché di eseguire, anche a mezzo di propri delegati, senza preavviso, periodiche verifiche contabili mediante la consultazione delle scritture contabili e di ogni documentazione utile a tal fine.

La Curatela, inoltre, avrà libero accesso in ogni momento nei locali oggetto dell'affitto al fine di consentirne la visione a potenziali acquirenti dell'azienda.

E' fatto assoluto divieto all'Affittuaria di compiere atti o attività tendenti a rendere difficoltose o anti economiche le suddette ispezioni nonché la visione dei beni dell'azienda da parte di terzi o a scoraggiarne le iniziative.

7.4) In conformità a quanto disposto dall'art. 67, comma 9, del D.P.R. 4 febbraio 1988 n. 42, le quote di ammortamento saranno deducibili dal reddito dell'Affittuaria.

8) Esonero e Responsabilità

8.1) La Curatela rimarrà estranea ad ogni atto di gestione dell'azienda affittata.

8.2) L'Affittuaria assumerà in nome e conto proprio tutte le obbligazioni derivanti dalla gestione dell'azienda e di esse risponderà direttamente, manlevando e tenendo indenne la Curatela, per quanto occorrer possa, da qualsiasi conseguenza che possa derivare a quest'ultima, fatto salvo il diritto della Curatela al risarcimento dei maggiori danni.

8.3) La Curatela è esonerata da qualsivoglia responsabilità per i debiti maturati sino alla cessazione del rapporto e, comunque, fino alla riconsegna di tutti i beni costituenti l'azienda ed oggetto di affitto.

9) Danni e Furti

9.1) La Curatela è esonerata da ogni responsabilità per danni sofferti dall'Affittuaria avvenuti per fatto o colpa di terzi.

9.2) Parimenti, la Curatela non sarà tenuta a rispondere dei danni causati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da esalazioni nocive, spargimento di acqua, rapine, furti, rotture, manomissioni per furto tentato o consumato, eccetera.

10) Assicurazioni

10.1) E' fatto obbligo all'Affittuaria di stipulare polizza assicurativa con massimale di euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila virgola zero zero), di cui euro 2.600.000,00 (duemilioniseicentomila virgola zero zero) per gli immobili ed euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) per i beni mobili.

A tal proposito, l'Affittuaria dichiara di aver sottoscritto polizza assicurativa con primaria compagnia assicuratrice, precisando, in merito, che i corrispondenti documenti vengono consegnati alla Curatela contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

La predetta polizza è stipulata in relazione ai rischi ed in ragione dei massimali di seguito indicati:

- quanto ai rischi relativi a incendio, fulmine, scoppio, esplosione, fenomeni elettrici, eventi atmosferici ed eventi socio-politici quali atti vandalici, terrorismo e sabotaggio, con massimale di euro 2.600.000,00 (duemilioniseicentomila virgola zero zero) per gli immobili ed euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) per i beni mobili;

- quanto ai rischi relativi a furto e rapina, per i soli beni mobili, con massimale di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero);

- quanto, infine, ai rischi derivanti da responsabilità civile verso terzi anche per fatto di propri dipendenti, con un massimale di euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero), per ogni eventuale danno causato, anche se lieve e/o dipendente da fatto di terzi in occasione dello svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto.

La suddetta polizza assicurativa dovrà essere valida per tutta la durata del presente contratto, con spese che graveranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

10.2) L'Affittuaria, in considerazione dell'obbligo a suo carico, dichiara di aver sottoscritto la ridetta polizza assicurativa con primaria compagnia (UNIPOLSAI Assicurazioni S.p.A.) e di aver fatto includere nelle condizioni di polizza la rinuncia alla rivalsa nei confronti delle persone e/o società di cui debba rispondere a norma di legge.

11) Cessione del contratto

11.1) In nessun caso l'Affittuaria potrà cedere il presente contratto. I locali ed i beni mobili ivi contenuti si

concedono in affitto per il solo uso indicato al precedente articolo 4), con divieto di mutamento di destinazione d'uso e di cessione, anche parziale.

12) Principi Giuridici

12.1) Per quanto non previsto nel presente contratto, il rapporto contrattuale sarà disciplinato dalle norme e dai principi giuridici in materia di affitto di azienda, dandosi le Parti espressamente atto di non aver inteso stipulare altro contratto.

12.2) Le Parti convengono altresì che qualora, per espressa disposizione di legge e/o per consolidato indirizzo giurisprudenziale, dovesse al contratto ritenersi applicabile la disciplina sulle locazioni di immobili, ciò ne costituirà condizione risolutiva.

13) Cauzione

13.1) A garanzia dell'esatta osservanza di tutte le obbligazioni del presente contratto, l'Affittuaria ha già consegnato sin dal 5 luglio 2010 (duemiladieci) alla Curatela la somma di euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero).

14) Clausola risolutiva espressa

14.1) L'inadempimento, da parte dell'Affittuaria, del divieto di modifica della destinazione e di cessione, degli obblighi di rispetto dei livelli della gestione e degli obblighi di manutenzione nonché di copertura assicurativa stabiliti nel presente contratto, comporterà l'immediata risoluzione dello stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

14.2) Determineranno, altresì, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, la risoluzione del presente contratto il mancato pagamento della retribuzione ai dipendenti e l'omesso versamento alle scadenze di legge dei contributi, delle ritenute di acconto e delle altre obbligazioni fiscali nonché l'arbitrario mutamento della destinazione degli immobili ovvero dell'azienda e la mancata accensione della polizza assicurativa.

14.3) La disdetta intimata dalla Curatela non determinerà alcun risarcimento, importo o indennità a favore dell'Affittuaria per effetto dell'anticipata risoluzione; il contratto si intenderà, infatti, consensualmente risolto per volontà delle Parti e per giusta causa.

14.4) La presente clausola risolutiva espressa avrà effetto quando la Curatela avrà dichiarato di volersene avvalere.

14.5) Il contratto di affitto di azienda si risolverà qualora l'attività di impresa dovesse essere sospesa o vietata da parte delle competenti Autorità amministrative o pubbliche. In tal caso, qualora la sospensione o il divieto non dipendessero da fatto o colpa dell'Affittuaria, gli oneri (canone di affitto, tassa rifiuti e premi di assicurazione) saranno determinati pro rata.

14.6) Per la verifica degli adempimenti da parte dell'Affittuaria di cui ai punti 14.1 e 14.2, l'Affittuaria autorizza sin d'ora l'invio alla Curatela dei verbali del Revisore Contabile nominato ai sensi di legge che dovranno attestare in ciascuna delle verifiche di legge la situazione di fatto sullo specifico punto. Inoltre, la Curatela è fin d'ora autorizzata, direttamente o indirettamente per mezzo di consulenti, a compiere, sempre sullo specifico punto, apposite verifiche con riferimento ai libri contabili e ai documenti contabili dell'Affittuaria.

15) Mora dell'Affittuaria

15.1) Nessuna azione potrà essere intentata dall'Affittuaria morosa.

15.2) Tale clausola viene ritenuta dalle Parti condizione essenziale per la conclusione del presente contratto.

16) Spese di registrazione

16.1) Le spese di registrazione del presente atto e quelle relative alle sue eventuali rinnovazioni sono a carico dell'Affittuaria, al pari di tutti gli altri oneri relativi alla stipula del presente atto.

17) Domicilio

17.1) Ad ogni fine del presente atto l'Affittuaria elegge domicilio in Bitonto (Bari), Strada Provinciale 231 km. 3,800.

18) Riconsegna dell'azienda

18.1) L'azienda dovrà essere riconsegnata alla Curatela alla scadenza del presente contratto di affitto senza scorte vive. L'Affittuaria è a conoscenza che, ai sensi dell'articolo 104/bis della Legge Fallimentare, la retrocessione alla Curatela dell'azienda non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del Codice Civile e che ai rapporti pendenti si applicano le disposizioni di cui alla sezione IV del capo III del titolo II della Legge Fallimentare.

18.2) Per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile alla Curatela rispetto alla scadenza contrattuale, viene fissata una penale di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) con una tolleranza di massimo 30 (trenta) giorni dalla scadenza del contratto.

18.3) L'Affittuaria è impegnata a riconsegnare alla Curatela, alla scadenza dell'affitto e/o in caso di esercizio del recesso da parte della Curatela, i beni tutti ricevuti, mobili ed immobili, nello stesso stato di manutenzione ed efficienza in cui sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento per l'uso, liberi da ogni cosa, arredo, impianto e quant'altro non compreso nell'inventario sopra citato.

18.4) Ogni eventuale differenza che si dovesse riscontrare nell'inventario al momento della riconsegna dovrà essere

reintegrata.

19) Avviamento

19.1) All'Affittuaria non viene riconosciuta, perchè non prevista e non spettante, alcuna indennità di avviamento commerciale convenendosi in ogni caso, ove occorra, che il presunto valore di tale indennità sia sin d'ora compensato con il valore dell'avviamento dell'azienda affittata.

19.2) Quanto sopra vale anche nel caso in cui tale indennità fosse prevista da nuove e diverse norme di legge in essere all'atto della cessazione del rapporto.

20) Diritto di prelazione

20.1) E' concesso all'Affittuaria il diritto di prelazione per l'acquisto dell'azienda, giusto provvedimento del Giudice Delegato al fallimento in data 1° febbraio 2010, cronologico n. 733.

Il diritto di prelazione è regolato dall'articolo 3 della legge 23 luglio 1991 n. 223, oltre che dall'articolo 104/bis, comma V, della Legge Fallimentare.

21) Imposta di registro

21.1) Essendo il presente contratto stipulato in regime I.V.A., ancorché esente per effetto dell'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972, se ne richiede la registrazione applicando l'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento).

22) Legislazione vigente

22.1) Per tutto quanto non disciplinato dal presente atto trova applicazione la normativa del Codice Civile e della Legge Fallimentare in materia di affitto di azienda.

23) Foro competente

23.1) Per qualunque controversia relativa al presente contratto, anche in caso di continenza e/o connessione, sarà esclusivamente competente il Tribunale di Bari.

Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che il presente contratto è stato liberamente e direttamente negoziato tra di loro e che i singoli articoli sono stati attentamente esaminati; non si rende pertanto applicabile il disposto di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

I sottoscritti dichiarano di ben conoscere il contenuto dell'allegato al presente atto.

F.to: Vito Lacoppola - Giuseppe Grauso.-

Repertorio n. **2033**

Raccolta n. **1564**

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto avvocato Vincenzo Lagioia, Notaio residente in Bari, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bari, certifico vere ed autentiche le firme, apposte alla mia presenza in margine ai fogli intermedi ed in calce all'atto che precede, dai signori:

avvocato LACOPPOLA VITO, nato a Bari il 23 dicembre 1974, con studio in Bari, al Corso Sidney Sonnino n. 169, nella

sua qualità di Curatore del Fallimento "A.M.A. - ATTREZZATURE MECCANICHE ED AFFINI S.p.A." - in liquidazione, con sede in Bitonto, Strada Provinciale 231 Km. 3,800, capitale sociale euro 686.400,00 (seicentottantaseimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale n. 00972570725; e ingegner GRAUSO GIUSEPPE, nato a Busto Arsizio (Varese) il sette dicembre 1969, nella sua qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società "LMA S.r.l. - LAVORAZIONI MECCANICHE ED AERONAUTICHE", con sede in Bitonto, Strada Provinciale 231 km. 3,800, ivi domiciliato per la carica, capitale sociale euro 280.375,00 (duecentottantamilatrecentosettantacinque virgola zero zero), interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese di Bari e codice fiscale n. 06893800729; entrambi cittadini italiani, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, i quali, con riferimento all'informativa sulla privacy ricevuta ai sensi della normativa vigente, hanno prestato il proprio consenso al trattamento dei dati personali, in specie di quelli sensibili di cui alla citata normativa. Dell'atto che precede io Notaio ho dato lettura alle Parti che l'hanno sottoscritto, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

In Bari,
nel mio studio, alla Via Argiro n. 8, primo piano, il ventiquattro gennaio duemilaventicinque, alle ore diciannove e minuti cinquanta.-

F.to: Vincenzo Lagioia Notaio (L.S.).-

Alle foto 'A' ell'atto
n. 2033/1564
del R. Personario

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI-SEZIONE FALLIMENTI

Ill.mo Sig. Presidente G.D. Dott.ssa Simone (ex dott.ssa Soria)

Fallimento "A.M.A. Attrezzature Meccaniche ed Affini S.p.A."

Fallimento Numero 75/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISTANZA DI RINNOVO FITTO DI RAMO DI AZIENDA

Il sottoscritto Avv. Vito Lacoppola, quale Curatore dell'epigrafata procedura

Premesso

- che, in data 26.02.2024 lo scrivente, giusta autorizzazione del 01.02.2024 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Bari, dott.ssa Soria, ha sottoscritto per conto della curatela regolare contratto di affitto d'azienda della durata di 12 mesi, a decorrere dal 01.01.2024, con la LMA srl a fronte di un canone annuo di € 48.000,00 (euroquarantottomila/00), con esenzione IVA per effetto dell'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. n. 633/72 così come successivamente modificato (all.to n. 1), contratto regolarmente adempiuto dalla società conduttrice in ogni suo risvolto;

- che, nella valutazione della richiesta di rinnovo del fitto d'azienda, formulata dalla società affittuaria a mezzo pec in data 06.12.2024 (all.to n. 2), va tenuto in considerazione il vantaggio patrimoniale che la nuova definizione dei rapporti pendenti con il contestuale rinnovo del contratto di affitto d'azienda per l'anno 2025 comporterebbe per la massa dei creditori;

- che, in tale modo, non solo verrebbe garantita la continuità occupazionale dei dipendenti (la società affittuaria ha attualmente in organico n. 20 dipendenti, di cui n. 5 dipendenti della società fallita), ma si potrebbe realizzare la possibilità di nuove assunzioni che sarebbero auspicabili in questi tempi difficili post pandemia da Covid;

- che la necessità di continuità nella conduzione aziendale deriva anche dalla circostanza che, ad oggi, la LMA srl sulla base di un fatturato complessivo 2024 pari ad € 2.029.099,00 (euroduemilionezeroventynovevilmilazeronovantanove/00) ha un portafoglio ordini ancora da evadere pari ad € 652.994,70 (euroseicentocinquantaquattroventonovantaquattro/70) (all.to n. 3);

- che il sistema economico-imprenditoriale italiano ed, in particolare, del Sud Italia sta vivendo una fase congiunturale negativa, aggravata sicuramente dal conflitto bellico

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



in atto a livello internazionale e dalla crisi post pandemica da Covid, sia sotto il profilo della mancanza di liquidità da investire che sotto il profilo della difficoltà di accesso al credito bancario;

- che la LMA srl effettua diligentemente, come da contratto di fitto, la manutenzione dei beni mobili ed immobili facenti parte dell'azienda mantenendoli in un perfetto stato d'uso ed efficienza;

- che, al contrario, nella denegata ipotesi di una mancata concessione del rinnovo del contratto di affitto d'azienda il compendio immobiliare della società fallita potrebbe essere esposto a depauperamento e/o eventuali rischi di furti o danneggiamenti come avvenuto negli ultimi anni nel sito de quo e nei vicini opifici inattivi della suddetta zona industriale;

- che, nelle more della definizione di un piano di riparto parziale delle attività conseguite, lo scrivente curatore ha effettuato un ulteriore tentativo di vendita telematica del compendio immobiliare nel corso del 2024 con esito negativo ed è stato pubblicato un terzo tentativo fissato per il 19.03.2025;

- che, pertanto, lo scrivente curatore, per le ragioni su esposte, esprime **parere favorevole** sulla istanza di rinnovo del fitto di ramo di azienda avanzata dalla L.M.A. srl;

- che lo scrivente curatore con pec del 14.01.2025 ha chiesto ed acquisito, in maniera esplicita da un solo componente e tacitamente dagli altri visto il mancato riscontro, il dovuto parere ed autorizzazione dal Comitato dei Creditori (**all. n. 4**);

tutto ciò premesso il sottoscritto

CHIEDE

che V.S. Ill.ma Voglia, esercitando ove necessario i poteri sostitutivi previsti dall'art. 41 IVco. L.fall., autorizzare la stipula di nuovo contratto di affitto d'azienda con le medesime garanzie – per una durata di n. 12 mesi a far data dal 01.01.2025 - del compendio aziendale della società fallita a favore dell'attuale società affittuaria, L.M.A. s.r.l. con sede in Palo del Colle (Bari) al Viale Vittorio Veneto n. 25

Bari, 20 Gennaio 2025

Il Curatore

Avv. VITO LACOPPOLA



Istanza di proroga affitto d'azienda

Il sottoscritto Grauso Giuseppe, nato a Busto Arsizio (VA) il 7 dicembre 1969, non in proprio bensì nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della L.M.A. S.r.l., con sede legale ed operativa in S.P. 231 km 3,800 – 70032 Bitonto (BA), Numero di iscrizione alla CCIAA di Bari IT06893800729, REA 517022,

premesso

- che e' in corso tra la L.M.A. S.r.l. e la Curatela del Fallimento "A.M.A. – Attrezzature Meccaniche ed Affini S.p.A." un contratto di affitto d'azienda stipulato nel luglio 2010 e rinnovato annualmente, da ultimo con l'istanza di autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Carlotta Soria del 1° febbraio 2024;
- che la L.M.A. S.r.l. effettua diligentemente la manutenzione dei beni mobili ed immobili facenti parti dell'azienda mantenendoli in un perfetto stato d'uso ed efficienza;
- che l'affittuaria ha attualmente un organico di n. 20 dipendenti, di cui n. 5 dipendenti della società fallita A.M.A. S.p.A.;
- che la L.M.A. S.r.l. ha fatturato nel 2023 euro 2.029.099 (allegato 1);
- che il portafoglio ordini ancora da evadere di L.M.A. S.r.l. è di euro 652.994,70 € (allegato 2);
- che L.M.A. è partner di importanti aziende nazionali ed internazionali del settore manifatturiero, quali: VORTEX HYDRA, YOKOHAMA TWS, C.P.S., MASMEC, INNOVO, SIMIC, WALTER TOSTO, MERMEC ecc.
- la L.M.A. S.r.l. ha intenzione di acquisire l'intero complesso aziendale della fallita;
- che la L.M.A. S.r.l. e' quindi in grado non solo di confermare i livelli occupazionali ad oggi in essere, ma di poterli incrementare;

Sto Grauso



tanto premesso,



chiede

che il Sig. Giudice Delegato voglia autorizzare il Curatore a prorogare per un
ulteriore anno il contratto di affitto,



Palo del Colle, il 6 dicembre 2024



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

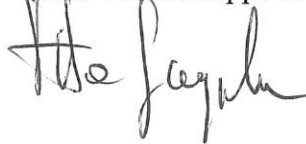
Io sottoscritto Avv. Vito Lacoppola (C.F.: LCPVTI74T23A662S) del Foro di Bari, nella qualità di Curatore del Fallimento n. 75/2009 "A.M.A. Attrezzature Meccaniche ed Affini spa" del Tribunale di Bari – Sez. Fallimentare

ATTESTO

che l'antescritta istanza al Giudice Delegato del Tribunale di Bari, sottoscritta dallo scrivente in data 20.01.2025 con firma digitale, l'allegata istanza di proroga affitto d'azienda e l'allegata autorizzazione resa a margine dell'atto con firma digitale dal Giudice Delegato del Tribunale di Bari, dott.ssa Simone, in data 22.01.2025, sono copie analogiche del suindicato atto e del pedissequo provvedimento in formato digitale estratte dal fascicolo informatico del Tribunale di Bari.

Si compone di n. 4 (quattro) pagine, esclusa la presente.
Bari, 24.01.2025

Avv. Vito Lacoppola





Copia conforme all'originale, riprodotta su

quattro fogli per sedici facciate inclusa la

presente.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla

legge.

Bari,

