

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Amministrazione Giudiziaria
delle quote societarie della società Petrol Picena Srl
disposta dal GIP Tribunale di Ascoli Piceno
in seno al procedimento penale
iscritto ai nn. 1416/20 RGNR e 2195/20 Rg GIP

INVITO A OFFRIRE

Procedura aperta per la selezione di offerte per la concessione in affitto del ramo di azienda di proprietà della società Petrol Picena Srl con sede legale in Colonnella (Te), via San Giovanni n. 16.

L'amministrazione giudiziaria delle quote societarie della società PETROL PICENA SRL, autorizzata al compimento del presente atto dall'On.le Tribunale di Ascoli Piceno con provvedimento del 28-29/06/2023

PREMESSO CHE

- a) la totalità delle quote societarie della Petrol Picena Srl risulta essere attinta da sequestro preventivo nell'ambito del procedimento penale n. 1416/20 R.G.N.R. e non sottoposta a confisca essendo il relativo procedimento di primo grado ancora in corso;
- b) l'amministrazione giudiziaria, per ragioni conservative e custodiali di legge sottese al sequestro che vincola le quote societarie, intende selezionare un imprenditore con comprovata esperienza nel commercio di prodotti petroliferi, al quale concedere in affitto l'azienda affinché valorizzi la stessa, garantendo l'occupazione, la persistenza dei titoli amministrativi vigenti nonché la conservazione dei beni aziendali e l'efficienza dell'organizzazione aziendale;

AVVISA

che è indetta una procedura competitiva semplificata per la selezione della migliore offerta relativa all'affitto del ramo di azienda di proprietà della Petrol Picena Srl, esercente attività di stoccaggio e commercio di prodotti petroliferi, affini e derivati del petrolio.

Per la consultazione degli allegati del presente invito e per qualsiasi richiesta di informazioni e/o di documentazione e/o richiesta di sopralluogo bisognerà rivolgersi all'Amministrazione Giudiziaria delle quote societarie - recapiti indicati in calce - con apposita richiesta corredata da accordo di riservatezza firmato, secondo lo schema *allegato A*.

Ai fini della migliore intellegibilità, il presente invito viene suddiviso in cinque parti e segnatamente:

- prima parte dedicata alla descrizione delle caratteristiche generali dell'azienda;
- seconda parte, sulle modalità di pubblicità del presente avviso;
- terza parte, sulle modalità di presentazione dell'offerta e di selezione dell'aggiudicatario;
- quarta parte, sulle clausole contrattuali che l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere;
- quinta parte avente ad oggetto alcune avvertenze essenziali per gli interessati a presentare offerte.

PARTE PRIMA
CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA PETROL PICENA SRL

La società Petrol Picena S.r.l. esercita attività di commercializzazione di prodotti petroliferi tramite un deposito commerciale e n. 9 (nove) punti vendita dislocati nelle province di Teramo, Ascoli Piceno e Fermo, e precisamente:

1. deposito commerciale sito nel Comune di Colonnella (Te), via San Giovanni n. 16;
2. distributore di carburante sito nel Comune di Civitella del Tronto (Te), via Valle Sant'Angelo;
3. distributore di carburante sito nel Comune di Torre San Patrizio (Fm), via Galletti n. 7;
4. distributore di carburante sito nel Comune di Montegiorgio (Fm), via Faleriense Est n. 1;
5. distributore di carburante sito nel Comune di Teramo, viale Crispi n. 37;
6. distributore di carburante sito nel Comune di Campli, via Fonte a Collina n. 318;
7. distributore di carburante sito nel Comune di Roccafluvione (Ap), via Salare n. 65;
8. distributore di carburante sito nel Comune di Montepandone (Ap), viale De Gasperi n. 38;
9. distributore di carburante sito nel Comune di Montegranaro (Fm), via Elpidiense Sud n. 180;
10. distributore di carburante sito nel Comune di Montappone (Fm), via Roma n. 60/62;

Nei documenti allegati dal n. 1 al n. 10 vengono riportate le planimetrie tecniche del deposito e degli impianti.

OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO.

Il ramo di azienda è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) unità immobiliare (proprietà 1/1) sita nel comune di Colonnella (Te), via San Giovanni n. 16, catastalmente individuata al foglio 3, particella 414, sub 1, categoria D/8, rendita Euro 3.938,00. L'immobile accoglie la sede legale, amministrativa ed operativa della società; nell'area di pertinenza è ubicato il deposito commerciale di cui al punto 1;
- b) unità immobiliare (proprietà 1/1) sita nel comune di Civitella del Tronto (Te), via Valle Sant'Angelo, frazione Villa Lempa, catastalmente individuata al foglio 33, particella 476 Categoria E/3, rendita Euro 3.069,00; nell'area è ubicato l'impianto di cui al punto 2;
- c) unità immobiliare (proprietà 1/1) sita nel comune di Torre San Patrizio (Fm), catastalmente individuata al foglio 11, particella 372, categoria E/3, rendita Euro 352,00, ufficio provinciale di Ascoli Piceno; nell'area è ubicato l'impianto di cui al punto 3;
- d) unità immobiliare (proprietà 1/1) sita nel Comune di Torre San Patrizio (Fm), catastalmente individuata al foglio 12, particella 258, sub 1, categoria C/3, classe 1, consistenza 38 mq, rendita Euro 70,65, ufficio provinciale di Ascoli Piceno. L'unità immobiliare è a servizio dell'impianto di cui al punto 3;
- e) unità immobiliare (proprietà 1/1) sita nel Comune di Montegiorgio (Fm) al foglio 45, particella 216, sub 2, categoria E/3, rendita Euro 1.690,00; nell'area è ubicato l'impianto di cui al punto 4.

Gli impianti di cui ai **punti 5, 6, 7 e 8** sono gestiti dalla Petrol Picena S.r.l. in qualità di affittuaria, in virtù di n. 4 contratti di affitto di azienda o ramo di azienda regolarmente registrati (*allegati nn. 11-12-13-14*).

Per ciò che attiene i distributori di cui ai **punti 8, 9, 10**, la Petrol Picena Srl risulta conduttrice, nell'ambito di tre distinti contratti di locazione commerciale (*allegati nn. 15-16-17*), dei locali e delle aree su cui insistono gli impianti di proprietà della società.

Il ramo di azienda, oltre agli immobili sopra individuati, include:

- il marchio "Petrol Picena", da utilizzarsi obbligatoriamente durante l'affitto;
- il complesso di tutti i beni mobili ubicati presso la sede legale ed i punti vendita, quali impianti, attrezzature, macchinari, arredamento e macchine di cui alla perizia elaborata dall'Ing. Federico Straffi (*all. n. 18*), con specifica esclusione delle autovetture Opel Mokka targa FR340KJ e Volkswagen Tiguan targa FC318FB
- l'avviamento aziendale;
- il complesso dei rapporti contrattuali inerenti al ramo d'azienda, di cui agli specifici allegati (*all. 19-20-21-22*);
- i contratti di lavoro subordinato in corso, di cui all'elenco allegato alla presente (*all. 23*);

- i titoli autorizzativi di cui *all'allegato 24*;

PARTE SECONDA

«PUBBLICITÀ»

Per il presente avviso verranno espletati i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. pubblicazione sul portale vendite pubbliche (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>
2. pubblicazione sul portale www.astegiudiziarie.it;
3. pubblicazione sul portale www.fallimentieaste.it;

PARTE TERZA

«MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO»

A. CRITERI DI AMMISSIBILITÀ.

REQUISITI RICHIESTI.

Possono presentare un'offerta imprenditori del settore che diano prova di aver gestito con successo imprese similari per natura, per volumi di utenza e dimensioni simili o superiori a quella esercitata dal ramo di azienda oggetto del presente avviso.

SOGGETTI ESCLUSI.

Non possono presentare offerte per la concessione in affitto del ramo d'azienda:

- a) i coniugi, parenti, affini, conviventi dei proposti ed i proposti medesimi, neanche per il tramite di interposte persone fisiche e giuridiche;
- b) i soggetti che abbiano procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al D. Lgs. 159/2011 o sequestri preventivi penali di qualsivoglia genere;
- c) i soggetti nei cui confronti sia stata emessa sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, reimpiego ovvero di natura tributaria o in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e di reati ambientali;
- d) i soggetti che abbiano subito protesti o segnalazioni in sofferenza alla Centrale Rischi tenuta da Banca d'Italia o altri elenchi equipollenti.
- e) i soggetti che abbiano in disponibilità un deposito fiscale o commerciale ad una distanza inferiore a 100 km (cento chilometri) dalla sede legale della Petrol Picena.

Nel caso di associazioni di imprese e società i predetti motivi di esclusione si riterranno sussistenti qualora riguarderanno i soci e/o gli amministratori che si troveranno in una delle condizioni predette.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE.

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata mediante consegna di plico chiuso presso la cancelleria del G.I.P. / G.U.P. del Tribunale di Ascoli Piceno, **entro le ore 12:00 del giorno 19/10/2023**. Siffatto termine è da intendersi perentorio, salva proroga disposta insindacabilmente dall'amministrazione giudiziaria.

All'esterno della busta andrà indicata la seguente dicitura: "Proc. n. 1416/20 RGNR e n. 2195/20 Rg GIP".

CONTENUTO DELLA SINGOLA OFFERTA.

L'offerta andrà formulata in nome proprio e per proprio conto in lingua italiana e sottoscritta dal titolare dell'impresa offerente o dal legale rappresentante della società o dell'associazione di imprese, e dovrà contenere:

- (i) le seguenti dichiarazioni:

- a) che l'impresa rappresentata è iscritta presso la Camera di Commercio al Registro delle imprese;
- b) che nessuno dei suoi soci e amministratori sia in una delle condizioni di esclusione del presente avviso (v. sopra SOGGETTI ESCLUSI);

- c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente avviso;
- d) di aver preso piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni costituenti il ramo d'azienda e delle autorizzazioni amministrative che verranno volturate in favore dell'affittuario;
- e) di essere a conoscenza delle ulteriori autorizzazioni, delle iscrizioni, delle certificazioni, delle assicurazioni e garanzie nonché degli eventuali ulteriori titoli necessari per l'esercizio dell'attività esercitata dal ramo d'azienda e di farsene autonomamente carico, manlevando la locatrice/concedente da qualsiasi onere e/o responsabilità al riguardo;
- f) di consapevolezza che la selezione in corso non vincola la locatrice né l'amministrazione giudiziaria mentre vincola ed impegna l'impresa interessata offerente;
- g) di impegno ad effettuare le necessarie opere di manutenzione ordinaria relative alla sede legale ed ai punti vendita;
- h) di disponibilità al subentro nelle polizze assicurative Unipolsai - Agenzia n. 39363 PerTe Srl di cui all'*allegato 22*, retrocedendo alla Petrol Picena Srl il costo del premio relativamente al residuo periodo successivo all'efficacia del contratto di affitto di azienda;
- i) alternativamente al punto precedente, di impegno alla stipula di nuove polizze per il periodo di efficacia del contratto di affitto di ramo di azienda, con valori e garanzie uguali o superiori a quelli previsti per i contratti assicurativi in vigore;
- j) di possesso o di impegno alla sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa a copertura dei costi da sostenere ai sensi del Codice dell'Ambiente per attività di bonifica ambientale in conseguenza di eventi di inquinamento che potrebbero verificarsi in pendenza del contratto di affitto di azienda per fatti imputabili al conduttore, nonché di responsabilità civile per danni causati a terzi in relazione a tali eventi;
- k) di impegno alla sottoscrizione di polizza rischi incendio, scoppio, furto anche parziale, danneggiamenti e atti vandalici dei beni che costituiscono il ramo d'azienda
- l) di regolarità nel pagamento dei contributi previdenziali, di imposte e tasse nei confronti dello Stato e degli enti pubblici;
- m) di possedere comprovata esperienza nel settore del commercio di prodotti petroliferi nonché una struttura organizzativa idonea alla gestione di aziende quali quella oggetto del presente avviso. Si precisa che la valutazione terrà conto degli elementi risultanti dalla visura camerale prodotta, dei Bilanci societari, dell'anzianità di operatività nel settore di riferimento, del numero di unità lavorative impiegate, della presentazione di cui alla *lettera w)* e del programma di cui alla *lettera x)* del presente paragrafo;
- n) di possedere o di poter conseguire alla data di efficacia del contratto di affitto tutte le licenze necessarie per l'esercizio dell'azienda;
- o) di accettare in affitto il ramo di azienda nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova;

In caso di società o associazione d'impresе dovranno rendere le dichiarazioni di insussistenza delle cause di esclusione sopra elencate tutti i soci e gli amministratori; in tal caso, alla domanda dovrà essere allegata fotocopia di documento d'identità e codice fiscale di tutti i sottoscrittori; i requisiti predetti dovranno persistere fino all'eventuale stipula del contratto d'affitto d'azienda ed in caso dovessero venire meno l'offerente dovrà darne atto tempestivamente all'amministrazione giudiziaria.

- **(ii) il canone annuale offerto per la locazione del ramo d'azienda, non inferiore al canone minimo di euro 80.000,00, oltre oneri di legge**, per la durata di 6 anni, oltre agli importi minimi variabili del canone di cui al paragrafo B;
- **(iii) la scadenza di validità dell'offerta** non inferiore ad un quadrimestre solare dal termine di presentazione dell'offerta, salva la facoltà insindacabile dell'amministrazione giudiziaria di prorogare il predetto termine per massimo tre mesi. Non saranno accettate offerte inferiori al canone minimo, plurime, alternative o condizionate. In ogni caso l'offerta vincola l'offerente ma non l'amministrazione giudiziaria.
- **(iv) la seguente documentazione:**
 - p) fotocopia del documento di riconoscimento del titolare dell'impresa offerente o del/dei legale/i

rappresentante/i della società o dell'associazione di imprese offerenti;

- q) fotocopia di documento d'identità di tutti i sottoscrittori che renderanno la dichiarazione di insussistenza delle cause di esclusione;
- r) visura camerale storica aggiornata dell'impresa o della società o dell'associazione di imprese offerenti;
- s) ultimi 3 bilanci depositati; in caso di associazione di imprese i bilanci da depositare sono riferiti alle società facenti parte dell'associazione;
- t) certificato dei carichi pendenti e del casellario giudiziale del soggetto proponente o del legale rappresentante o dei legali rappresentanti dell'associazione di imprese partecipanti, nonché dei rispettivi soci persone fisiche;
- u) documento Unico di regolarità Contributiva (Durc) aggiornato;
- v) documento Unico di regolarità fiscale (Durf) aggiornato
- w) breve presentazione dell'impresa o delle imprese partecipanti;
- x) un particolareggiato programma per la prosecuzione dell'attività di impresa, relativo all'intera durata dell'affitto, nel quale si dia conto della relativa programmazione.

- **(v) un assegno bancario circolare di euro 20.000,00 (ventimila/00) o la ricevuta contabile del bonifico** di pari importo effettuato sul conto corrente bancario della società Petrol Picena S.r.l. presso l'Istituto MPS, filiale di Porto d'Ascoli, avente le seguenti coordinate bancarie IBAN: IT14N0103024403000000844102, a garanzia della validità delle dichiarazioni rese e dell'offerta; il predetto importo, nel caso di accettazione dell'offerta, verrà portato a deconto delle prime rate di canone di affitto; in caso di rigetto dell'offerta sarà restituito all'offerente, mentre, nel caso di mancata stipula del contratto per causa imputabile all'offerente (ad esempio, per dichiarazioni mendaci o per sopravvenute circostanze pregiudizievoli non rese tempestivamente note all'amministrazione giudiziaria) sarà trattenuto a titolo di indennizzo delle spese sostenute per la selezione medesima nonché per il risarcimento dei danni scaturenti dalla mancata stipula.

Qualora l'offerta non dovesse soddisfare, a parere insindacabile dell'amministrazione giudiziaria, i contenuti di cui sopra ai punti da (i) a (v) l'offerta sarà ritenuta insindacabilmente irricevibile ed esclusa dalla selezione.

B. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta ritenuta più vantaggiosa, **anche secondo i parametri di seguito riportati**, e sarà a favore del concorrente che:

- a) avrà offerto il canone annuo di affitto più alto, partendo dai seguenti parametri base:
 - 1. canone di affitto minimo annuale: **€. 80.000,00** oltre oneri di legge, comprensivo della componente immobiliare, mobiliare e con riferimento ad un totale di carburante venduto annuo di **9.000.000,00** lt;
 - 2. in caso di superamento di **9.000.000** lt e sino a **20.000.000** lt venduti annui: importo minimo variabile del canone pari ad €/lt di 0,014 + Iva per ogni litro eccedente **9.000.000** lt;
 - 3. in caso di superamento di **20.000.000** lt e sino a **30.000.000** lt venduti annui: importo minimo variabile del canone pari ad €/lt di 0,012 + Iva per ogni litro eccedente **20.000.000** lt;
 - 4. in caso di superamento di **30.000.000** Lt venduti annui: importo minimo variabile del canone pari ad €/lt di 0,010 + Iva per ogni litro eccedente **30.000.000** lt;

Per carburante venduto deve intendersi la sommatoria dei litri venduti nel comparto rete per il tramite dei singoli punti vendita (benzina SPP/gasolio autotrazione) e di quelli fatturati a terzi nel comparto extrarete, con prelievo dal deposito commerciale (benzina SPP/gasolio autotrazione/gasolio agricolo).

- b) avrà offerto le necessarie garanzie: assegno circolare pari al canone annuale offerto (senza Iva) o fideiussione bancaria a prima richiesta a copertura del canone di affitto minimo annuale offerto;
- c) abbia comprovata esperienza nel settore di vendita nonché una struttura organizzativa idonea alla gestione di aziende quali quella oggetto del presente avviso secondo gli elementi risultanti: dalla visura camerale storica prodotta (situazione economico/patrimoniale, numero unità produttive, anzianità di operatività nel settore di vendita, numero unità lavorative impiegate) e dal programma di cui alla lettera w) del paragrafo intitolato "contenuto della singola offerta".

SELEZIONE DELL'OFFERTA.

Entro il 7° giorno lavorativo successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte l'amministratore giudiziario verificherà le offerte pervenute nel termine e il relativo rispetto dei contenuti sopra elencati e l'eshaustività delle dichiarazioni rese. Dell'esito delle predette selezioni se ne darà atto al Giudice che dirige l'amministrazione giudiziaria affinché, con il parere del Pubblico Ministero procedente, possa impartire le conseguenti direttive e autorizzazioni per l'accettazione dell'offerta selezionata. Qualora vi siano due o più offerte ritenute accoglibili, a discrezione degli Organi della Procedura si potrà indire una gara a rialzo avente ad oggetto esclusivamente il canone annuo di affitto fisso, fermo restando i parametri quantitativi stabiliti. La decisione in merito a quale delle offerte pervenute sia da selezionare e da preferire alle altre spetterà al Tribunale competente; essa sarà insindacabile e potrà anche non corrispondere a quella economicamente più vantaggiosa.

ACCETTAZIONE DELL'OFFERTA E STIPULA DEL CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA.

L'amministrazione giudiziaria, in ossequio alle direttive giudiziali, comunicherà a tutti gli offerenti se le rispettive offerte sono state accettate o meno. In caso di accettazione l'amministrazione giudiziaria convocherà l'impresa con l'offerta selezionata per la stipula del contratto d'affitto d'azienda presso il notaio designato; qualora l'impresa citata non dovesse presentarsi presso il notaio designato alla data e ora convenuta, salvo legittimo impedimento, essa sarà insindacabilmente considerata rinunciataria e la garanzia prestata di cui al precedente punto (v) sarà trattenuta dall'amministrazione giudiziaria, e, di conseguenza, verrà accettata la seconda offerta approvata dal Tribunale e così via fino all'esaurimento delle offerte pervenute.

PARTE QUARTA **«IL CONTRATTO DI AFFITTO»**

A. DURATA.

Il contratto di affitto del ramo d'azienda avrà durata di sei anni, rinnovabile automaticamente per una sola volta alle medesime condizioni contrattuali, salvo disdetta da parte di uno dei contraenti con preavviso di sei mesi alla prima scadenza. Non è concesso all'affittuario il recesso dal contratto d'affitto prima della scadenza dei predetti termini.

B. CANONE DI AFFITTO.

Il canone annuale dell'affitto del ramo d'azienda, inclusa la componente immobiliare, non potrà essere inferiore ad euro **80.000,00** (Euro ottantamila/00), oltre oneri di legge, oltre agli importi minimi variabili del canone. Le rate del canone minimo dovranno essere pagate in via anticipata con cadenza trimestrale entro il giorno dieci del primo mese trimestrale. Dal secondo anno contrattuale spetterà la rivalutazione del canone minimo in misura del 100% dell'indice Istat della variazione dei prezzi al consumo.

L'importo pari al canone offerto oltre oneri di legge per i primi tre mesi di affitto dovrà essere corrisposto alla stipula notarile del contratto d'affitto del ramo, dedotto l'importo di cui al precedente punto **v**) (assegno bancario circolare di Euro 20.000,00).

La rendicontazione dei prodotti petroliferi venduti, ai fini della quantificazione del canone variabile, avverrà a fine anno e faranno fede i prospetti riepilogativi delle movimentazioni trasmesse all'Agenzia delle Dogane. Il pagamento del conguaglio di canone, in caso di superamento delle soglie stabilite, avverrà entro il 15/02 di ciascun anno.

I pagamenti dovranno essere effettuati a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario della società locatrice Petrol Picena Srl, in essere presso la MPS, filiale di Porto d'Ascoli alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT14N0103024403000000844102 e la relativa ricevuta andrà trasmessa all'indirizzo pec della società entro il predetto termine.

C. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

In caso di mancato pagamento del canone, come descritto, la società affittante avrà diritto, senza accertamento, di ritenere automaticamente risolto il contratto ex art. 1456 del Codice civile e di riprendere immediatamente il possesso del ramo d'azienda, previa semplice comunicazione scritta da inviarsi al domicilio dell'affittuario a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento od a mezzo PEC, salvo eventuale risarcimento dei danni.

D. DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIE.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto d'affitto (sia quelle tipicamente connesse agli obblighi di corretta gestione e conservazione dell'azienda affittata, che quelle inerenti al mancato pagamento dei canoni), l'impresa selezionata in sede di stipula notarile dovrà consegnare un assegno circolare di importo pari al canone minimo annuale offerto (senza Iva) che verrà incassato dalla società affittante a titolo di deposito cauzionale infruttifero, oppure una fideiussione bancaria a favore della società Petrol Picena Srl di pari importo con validità per la durata contrattuale.

La locatrice avrà diritto a utilizzare il deposito cauzionale versato in danaro ovvero escutere anche parzialmente la fideiussione prestata a pagamento delle somme a qualsiasi titolo dovute dall'affittuario; in tal caso il deposito cauzionale dovrà essere successivamente ripristinato nella consistenza originaria entro un mese dalla comunicazione da parte della locatrice delle compensazioni effettuate. In caso di mancato ripristino si applicherà quanto previsto al precedente punto C.

E. DESTINAZIONE D'USO.

L'affittuario dovrà gestire direttamente il ramo d'azienda ricevuto in affitto, conservandone l'attuale destinazione e organizzazione.

L'affittuario dovrà restituire il ramo d'azienda alla scadenza del contratto o in caso di recesso o di risoluzione anticipata, nel medesimo stato di efficienza, salvo il deperimento d'uso.

Qualora l'affittuario per causa a lui imputabile dovesse interrompere arbitrariamente la gestione del ramo si applicherà quanto previsto al precedente punto C.

F. MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI ED INNOVAZIONI.

L'affittuario non potrà apportare modifiche, addizioni, innovazioni, migliorie e/o sostituzioni al ramo d'azienda, ovvero ai relativi beni, senza il preventivo consenso scritto della locatrice.

Le eventuali migliorie, modifiche o addizioni eseguite dall'affittuario nel corso del contratto, resteranno a favore della locatrice che potrà conservarle e trattenerle senza corresponsione di alcun indennizzo all'affittuario, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

G. CESSIONE E SUBAFFITTO.

L'affittuario non potrà cedere il contratto o subaffittare o dare in comodato in tutto o in parte il ramo d'azienda, né potrà costituire diritti a favore di terzi sul ramo d'azienda o sui singoli beni facenti parte dello stesso.

H. SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.

L'Affittuaria dovrà mantenere i beni facenti parte dell'azienda in buono stato di manutenzione e provvedere a propria cura e spese ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria. Le spese di manutenzione di carattere straordinario saranno a carico della parte locatrice. Qualsiasi intervento di carattere ordinario dell'affittuaria sui beni che costituiscono oggetto del presente contratto, quando anche autorizzato, resterà ad esclusivo carico dell'Affittuaria, senza che il consenso che fosse volta per volta prestato dalla locatrice comporti a favore dell'affittuaria alcun diritto a rimborso, indennità o imputazione in compensazione con eventuali deterioramenti o obbligazioni della stessa Affittuaria. L'affittuaria si impegna ad eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del contratto, nonché quelle relative a tutti i necessari interventi sia ai locali (interno ed esterno) che alle attrezzature ed agli impianti per il rispetto delle vigenti normative ambientali, amministrative, urbanistiche,

di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dalla parte locatrice e le relative opere realizzate rimarranno acquisite all'azienda e di proprietà della Petrol Picena Srl.

I. AMMORTAMENTO DEI BENI AZIENDALI.

In applicazione del regime convenzionale di cui agli artt. 2561 e 2562 cc l'affittuario ha l'obbligo di conservazione del valore dei beni facenti parte dell'azienda. L'ammortamento dei beni affittati, pur rimanendo iscritti nella contabilità della concedente, non verrà effettuato da quest'ultima. L'affittuario opererà degli accantonamenti ad uno specifico fondo di ripristino, la cui entità corrisponderà alle quote di ammortamento individuate in base ai coefficienti riportati nel D.M. 31.12.1988. Si precisa che sui beni mobili registrati di cui all'*allegato 18*, verrà concesso all'aggiudicataria specifica autorizzazione per l'utilizzo in godimento del bene, pari alla durata del contratto di affitto di azienda.

J. SUBENTRO NEI DEBITI E CREDITI.

Tutti i debiti e i crediti per i rapporti sorti anteriormente alla data di efficacia del contratto d'affitto del ramo d'azienda saranno rispettivamente a carico ed a favore della locatrice; così tutti i debiti e i crediti per rapporti sorti dalla data di efficacia del contratto di affitto del ramo d'azienda, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione dell'affitto, saranno rispettivamente a carico e a favore dell'affittuario.

K. SUBENTRO NEI CONTRATTI.

L'affittuario subentrerà, sino alle naturali scadenze:

1. nei contratti delle utenze;
2. nei rapporti di lavoro subordinato in essere alla data di efficacia del contratto;
3. nei contratti di affitto di azienda di cui all'*allegato 19*; si precisa che la cessione del contratto di affitto di azienda afferente il punto vendita di Monteprandone (Ap) è sottoposta alla condizione sospensiva di contestuale cessione del credito vantato dalla Petrol Picena S.r.l. nei confronti della locatrice (pari al 31/10/2022 ad Euro 26.566,82) da compensare, nella misura di 1.220,00 Euro mensili con il fitto passivo mensile di Euro 2.440,00 dovuto dalla Petrol Picena S.r.l.;
4. nei contratti di locazione commerciale cui all'*allegato 20*;
5. nei contratti di servizio di cui all'*allegato 21*;
6. nelle polizze di cui all'*allegato 22*, ad eccezione del caso in cui l'offerente dichiara di voler stipulare nuove polizze per il periodo di efficacia del contratto di affitto di ramo di azienda, con valori e garanzie uguali o superiori a quelli previsti per i contratti assicurativi in vigore.

Alcuna responsabilità potrà essere imputata alla concedente in caso di risoluzione dei contratti di affitto di azienda e/o locazione commerciale.

L. IMPEGNI E OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO.

L'affittuario si dovrà obbligare, a proprie spese, ad assicurare convenientemente contro i rischi di incendio, scoppio, furto anche parziale, danneggiamenti e atti vandalici i beni che costituiscono il ramo d'azienda con garanzia di risarcimento a beneficio della locatrice nonché contro i rischi per responsabilità civile verso terzi. E' richiesta inoltre specifica e adeguata polizza assicurativa a copertura dei costi da sostenere ai sensi del Codice dell'Ambiente per attività di bonifica ambientale in conseguenza di eventi di inquinamento che potrebbero verificarsi in pendenza del contratto di affitto di azienda per fatti imputabili al conduttore.

Le polizze dovranno (i) tener conto della destinazione d'uso e del valore dei beni aziendali, (ii) essere mantenute operanti e attive, senza variazioni, per il tutto il periodo di validità del contratto d'affitto e (iii) essere prodotte in originale o copia autentica in sede di stipula notarile del contratto d'affitto.

L'affittuario dovrà consentire alla locatrice l'accesso per sopralluoghi con preavviso presso la sede del ramo d'azienda affinché possa accertarsi della diligenza nella gestione della stessa.

L'affittuario dovrà inoltre consentire, qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione Giudiziaria, la visione

della documentazione di acquisto dei prodotti petroliferi (E-Das, fatture di Acquisto, ordini).

M. RICONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA ALLA FINE DEL CONTRATTO.

La riconsegna del ramo d'azienda dovrà avvenire puntualmente al termine del contratto senza che possano essere pretesi indennizzi di qualsivoglia natura da parte dell'affittuario. Ciò dovrà essere oggetto di apposito verbale controfirmato dalle parti con analitica indicazione degli eventuali danneggiamenti contestati o della mancanza di beni e quant'altro costituisca il patrimonio del ramo d'azienda.

La mancata restituzione dei beni facenti parte del ramo d'azienda, in tutte le sue componenti, obbligherà l'affittuario a versare una penale di euro 500,00 (cinquecento//00) per ogni giorno di ritardo nella consegna, nonché a risarcire il maggior danno generato dall'inadempimento.

Alla riconsegna del ramo d'azienda, permanendo l'obbligo alla restituzione del ramo d'azienda con la medesima organizzazione iniziale ovvero con il personale dipendente non superiore a quello esistente al momento della consegna, si effettueranno i seguenti conguagli:

- l'affittuario pagherà alla locatrice integralmente tutte le competenze maturate dal personale riferite al periodo di affitto (ferie, rol, permessi, ratei) e non liquidate;
- si effettuerà il calcolo della differenza fra il TFR maturato dal personale alla data di inizio del contratto di affitto e quello finale, tenuto conto delle variazioni e liquidazioni di TFR nelle more intervenute.

L'affittuario dovrà favorire la voltura delle autorizzazioni amministrative in favore della locatrice affittante.

N. AVVIAMENTO.

La locatrice concedente e l'affittuaria si danno reciprocamente atto e riconoscono di rinunciare a qualsiasi indennizzo, alla scadenza dell'affitto, per incremento o perdita dell'avviamento dell'azienda affittata.

O. REVOCA DELLA MISURA CAUTELARE.

In caso di confisca definitiva delle quote societarie della Petrol Picena Srl **NON** è prevista la risoluzione anticipata del contratto.

P. MODIFICHE DEL CONTRATTO.

Saranno considerate valide eventuali modifiche al contratto d'affitto solo se apportate in forma scritta.

Q. SPESE.

Tutte le spese della selezione, ossia per la pubblicità e per la stipula del contratto d'affitto, compresi gli oneri fiscali e le spese di registrazione nonché il compenso e i diritti notarili, saranno ad esclusivo carico dell'affittuario.

R. VARIE.

Nel contratto di affitto d'azienda saranno inoltre previste le ordinarie clausole per i contratti d'affitto d'azienda (foro competente, norme fiscali, ecc.).

PARTE QUINTA

Gli offerenti rimangono avvertiti:

- a) gli organi della procedura valuteranno le offerte sulla base dei criteri sopra indicati e nel rispetto di quanto previsto dalla legge. Prima del rogito notarile l'affittuario potrà chiedere all'Amministrazione Giudiziaria di esaminare eventuali richieste volte ad integrare/specificare le clausole contrattuali;
- b) che il presente avviso e la ricezione di eventuali offerte non comportano per l'Amministrazione Giudiziaria alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire.

FORO DI COMPETENZA

Ogni controversia relativa al presente avviso sarà di esclusiva competenza del Foro di Ascoli Piceno. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si intendono qui riportate le norme vigenti in materia.

Per maggiori informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Amministrazione Giudiziaria mediante richiesta ai seguenti recapiti:

- **Amministratore Giudiziario delle quote societarie Petrol Picena S.r.l. - Avv. Danilo Gimminiani**, e-mail: agpetrolpicena@gmail.com, tel. 0861-1990459.
- **Coadiutore ex art. 35 CAM - Dott. Valerio Lenzi**, e-mail: agpetrolpicena@gmail.com, tel. 0861-246966.

L'Amministratore Giudiziario
Avv. Danilo Gimminiani

Fallimenti e
ASTE