

CURATELA FALLIMENTO
AMIA S.P.A. CON UNICO SOCIO IN LIQUIDAZIONE

Sent. n. 61/2013 – Fall. 58 del 22/4/2013 - Giudice Delegato Dott.ssa Clelia Maltese

Curatori Fallimentari: Prof. Paolo Bastia, Prof. Avv. Andrea Gemma e Avv. Mario Parisi

90138 Palermo, Piazza Via E. Orlando n. 6

e-mail: f58.2013palermo@pecfallimenti.it - fallimentoamiaspa@gmail.com

Palermo 06 maggio 2015

Spett.le
R.A.P. s.p.a.
Piazzetta B. Cairolì, s.n.c.
90123 – Palermo

Trasmissione a mezzo PEC all'indirizzo rap.spa@cert.comune.palermo.it

e p.c. **All.III.mo sig. Giudice Delegato
al Fallimento Amia s.p.a.**
c/o Tribunale di Palermo.

Alle Organizzazioni Sindacali
LORO SEDI

Trasmissione a mezzo PEC agli indirizzi toni.vaccaro@yahoo.it, dionisio.giordano@cisl.it,
vincenzomazzola1@libero.it, giaconiamax@libero.it, luisa.milazzo@gmail.com,
spataro.pino@libero.it, giallcar@yahoo.it, darioscarpulla@yahoo.it, musso60@tiscali.it,
lorenzo.luardo@amianet.it, felice.cuffaro@fiadelrap.it

Oggetto: Riscontro nota **RAP prot. n. 19950 del 28 aprile 2015**

In riscontro alla Vs. nota prot. n. 19950 del 28 aprile 2015, deve, preliminarmente, rilevarsi che gli immobili oggetto delle richieste manutentive sono stati locati (da poco più di un anno) nello stato di fatto dato per conosciuto e accettato dalla conduttrice e che gli stessi sono stati, nel contempo, riconosciuti come idonei all'uso per cui sono stati locati.

Non può tacersi, inoltre, la singolare circostanza per cui dopo che i predetti immobili sono stati utilizzati, senza soluzione di continuità, da svariati anni, dallo stesso personale (tra cui quello addetto al controllo, alla sicurezza e alla manutenzione), solo negli ultimi mesi siano improvvisamente emerse tutte le criticità segnalate.

Va, ancora, sottolineato che la Curatela fallimentare, la quale, come noto, riveste finalità meramente liquidatorie, ha l'obbligo di ponderare, con estrema attenzione, ogni richiesta che comporti l'esborso di denaro e ciò al fine di non ledere l'interesse dei creditori, tra i quali, primi tra tutti, gli stessi lavoratori, cui avete indirizzato la Vostra nota per il tramite delle organizzazioni sindacali.

Non si comprende, infine, l'invio, per conoscenza, della Vostra nota al Giudice

Delegato, il quale, peraltro, viene costantemente e doverosamente informato dai Curatori.

Poste le superiori e opportune premesse, si precisa che la Curatela ha puntualmente considerato ogni richiesta formulata dalla conduttrice e, in special modo quelle riguardanti le problematiche che investono la sicurezza dei luoghi e ciò compatibilmente a quanto sopra rappresentato e alle norme di legge che regolamentano i rapporti contrattuali in essere.

Nel merito delle Vostre specifiche richieste, si rappresenta, in particolare, quanto segue:

IMMOBILE: PIAZZETTA CAIROLI.

Nota Rap prot. n. 15942 del 3.04.2015: Richiesta di intervento per risoluzione perdita idrica impianto approvvigionamento idrico e antincendio.

Sono in corso da parte della Curatela le indagini, curate per tramite del proprio consulente, volte all'identificazione della problematica segnalata.

Per scrupolo si rappresenta che così come relazionato del Consulente della Procedura, Codesta Condittrice ha già risolto, attraverso la posa in opera di una rete idrica sopra traccia, la perdita idrica dell'impianto di approvvigionamento.

Nota Rap prot. n. 15822 del 2.04.2015 – 9654 del 2.03.2005: Richiesta di intervento per riparazione guasto dei due gruppi elettrogeni da 250 kVA

Sono in corso da parte della Curatela le indagini, curate per tramite del proprio consulente, volte all'identificazione della problematica.

Allo stato, tuttavia, dalle immagini in possesso di questa Curatela si riscontra che gli impianti si presentano visibilmente manomessi.

Ciò posto, avendo la procedura locato gli immobili con gli impianti ad esso asserviti in buono stato locativo, non pare, da una prima analisi, che quelli riscontrati siano guasti riconducibili alla proprietà, bensì, piuttosto, frutto di errata o cattiva manutenzione ordinaria.

Nota Rap prot. n. 61943 del 23.12.2014, 62150 del 29.12.14, 13335 del 20.03.2015 e 16606 del 9.04.2015: Richiesta di intervento per realizzazione pavimento galleggiante nel locale ex accumulatori sito al piano scantinato 27

In riscontro alla Vs. richiesta si ribadisce ancora una volta che, così come in ultimo rappresentato con nota di questa Curatela del 02/04/2015, sulla base di un ulteriore accertamento condotto dal Tecnico della procedura, è emerso che:

1. la pavimentazione mancante non risulta essere mai esistita in loco in quanto gli accumulatori rimossi poggiavano direttamente sul piano sottostante quello del pavimento galleggiante;
2. nel dicembre 2011 gli accumulatori di cui sopra erano ancora presenti in loco, senza danno e aggravio alcuno alla pavimentazione galleggiante.

Ciò posto, occorre ancora una volta ribadire che l'intervento richiesto da Codesta conduttrice, avendo la stessa accettato il bene "nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stato che il Conduttore dichiara di ben conoscere, avendo ininterrottamente goduto degli immobili a far data dal 23 luglio 2013 e fino alla stipula del presente contratto", è da ricondursi ad una innovazione e/o addizione e non anche ad un intervento manutentivo di competenza della locatrice. La Curatela ha infatti locato un locale (quello di Piazzetta Cairolì), che al suo interno possedeva un grande vano nato per ospitare degli accumulatori (con dotazioni e predisposizioni sviluppate in funzione di tale utilizzo), con la conseguenza che un eventuale suo mutamento di destinazione non potrà di certo essere sopportato dalla Procedura.

IMMOBILE: AUTOPARCO VIA INGHAM.

Nota Rap prot. n. 62150 del 29.12.2014 e 19329 del 23.04.2015: Richiesta di intervento per verifica strutturale

In riscontro alla Vs. richiesta si comunica che la curatela sta esaminando le risultanze di cui alla relazione integrativa, resa dal tecnico della procedura al compimento della prima tranche di opere poste in essere per tramite della ditta Salvaggio Gabriele, giusta autorizzazione del Giudice delegato del 6.11.2014.

Per completezza, si rappresenta comunque che la nota 19329 del 23.04.2015 non risulta pervenuta alla curatela, che non risulta essere peraltro inclusa tra i destinatari.

Nota Rap prot. n. 1812 del 15.01.2015 e 10201 del 5.03.2015: Richiesta di intervento per infiltrazioni d'acqua nel muro di confine dell'autoparco Ingham con proprietà Spinnato

La Curatela, ottenuta in data 2.03.2015 l'autorizzazione da parte del sig. Giudice Delegato, ha provveduto a conferire incarico alla ditta Gabriele Salvaggio al fine di provvedere alle opere accertate dal CTU.

E' in corso la sottoscrizione del contratto da parte della ditta aggiudicataria.

Si stima che gli interventi potranno essere eseguiti entro il mese di maggio p.v.

Nota Rap prot. n. 14772 del 26.03.2015: Richiesta di intervento per infiltrazioni d'acqua copertura spogliatoio dell'autoparco Ingham

Facendo seguito alla nostra del 19.03, la Curatela, comunica che, ottenuta in data 1.04.2015 l'autorizzazione da parte del sig. Giudice Delegato, ha provveduto a conferire incarico alla ditta Gabriele Salvaggio al fine di provvedere alle opere accertate dal CTU.

E' in corso la sottoscrizione del contratto da parte della ditta aggiudicataria.

Si stima che gli interventi potranno essere eseguiti entro il mese di maggio p.v.

Nota Rap prot. n. prot. 18775 del 21.04.2015 Richiesta di intervento per realizzazione percorso pedonale

Si rappresenta che la nota non risulta pervenuta alla Curatela, la quale, peraltro, non risulta essere inclusa tra i destinatari.

I Curatori sottoporranno pertanto al proprio consulente l'opportunità dell'esecuzione dell'opera in parola unitamente agli interventi strutturali oggi in corso di valutazione da parte della procedura.

Nota Rap prot. n. 5176 del 04.2.2015: Richiesta di adeguamento impianto rilevazione fumi

In riscontro alla Vs. nota prot. n. 5176 del 4 febbraio 2015, si ribadisce ancora una volta quanto già rappresentato, in ultimo con nota di questa curatela del 5.02.2015, circa l'inammissibilità della richiesta di intervento.

Ciò in quanto le opere di adeguamento e/o intervento richieste non possono essere ricondotte all'alveo delle opere di manutenzione poste a carico del locatore ai sensi degli artt. 1575 e 1576 cod. civ..

Invero, le stesse appaiono direttamente connesse e consequenziali al genere di attività condotto dalla RAP S.p.A..

Le direttive europee citate sembrano, infatti, trovare esecuzione solo per effetto di attività poste in essere all'interno dei locali che non possono essere di certo opposte alla curatela, avuto riguardo alla circostanza che la conduttrice non ne ha fatto condizione essenziale ai fini del perfezionamento del contratto, e in sede contrattuale è stato concordemente convenuto che *"Il cespite viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ... in buono stato di manutenzione, stato che il conduttore dichiara di ben conoscere, avendo ininterrottamente goduto degli immobili a far data dal 23 luglio 2013 e fino alla stipula del presente contratto, in virtù del Contratto di Affitto di azienda richiamato in premessa e di accettarli così, senza riserva alcuna"*.

Per mero tuziorismo occorre rilevare che la giurisprudenza espressasi in materia, ha costantemente ribadito che le spese di installazione e manutenzione degli estintori sono finalizzate a garantire l'esercizio dell'attività del conduttore, con la conseguenza che – salvo

diversa disposizione contrattuale – tali spese automaticamente non possono essere poste a carico del locatore (Pretura di Busto Arsizio, 21 aprile 1997, secondo cui «l'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza, originaria o sopravvenuta, dei requisiti all'uso prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché al locatore incombe l'obbligo (previsto dall'articolo 1575, n. 2, del Codice civile) di conservare, e non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito».

Ed ancora, «Le opere da effettuare per conseguire il certificato di prevenzione incendi comportano interventi che andrebbero a modificare le strutture originarie del bene locato, per cui l'obbligo della loro effettuazione non può essere posto a carico del locatore?» (corte di Cassazione, sez. III, n.13761 del 27.05.08).

In tale ultima decisione, la suprema Corte ha confermato questa interpretazione, rigettando il ricorso proposto, confermando l'orientamento secondo il quale gli obblighi previsti a carico del locatore dagli artt. 1575 e 1576 cod.civ. non comprendono l'esecuzione di opere di modifica o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna. Le disposizioni sopraggiunte non possono costituire valida ragione per pretendere che il locatore operi trasformazioni della cosa che né per legge né per contratto fanno carico al locatore stesso.

Ciò posto, benché sorretta e stimolata in ossequio al principio di collaborazione che ha da sempre legato le parti contraenti, la Curatela non può dare seguito alla richiesta formulata dalla Condutrice.

Nota Rap prot. n 10201 del 5.03.2015 Richiesta interventi da effettuare in via Ingham Richiesta di intervento per infiltrazioni d'acqua nel muro di confine dell'autoparco Ingham con proprietà Spinnato.

Vedasi sopra.

Ripristino copertura mancante presso uffici lato corsia carburanti

Con riferimento all'intervento di cui alla nota 10201 del 6 marzo u.s. interessante il "ripristino del manto di copertura insistente presso gli uffici/magazzini lato corsia carburanti", tenuto conto dei rilievi operati dal CTU, occorre rilevare che la copertura insistente presso l'autoparco di via Ingham (rimossa in occasione di lavori effettuati da AMIA in bonis) non era presente già all'epoca della sottoscrizione del contratto di locazione, con la conseguenza che, avendo la condutrice accettato l'immobile "nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stato che il Conduttore dichiara di ben conoscere, avendo ininterrottamente goduto degli immobili a far data dal 23 luglio 2013 e fino alla stipula del presente contratto", alcuna innovazione potrà riconoscersi dalla Curatela.

Ripristino porta di accesso Enel alla cabina elettrica MT

Non si ritiene che l'intervento possa essere ricondotto nell'alveo di quelli posti a carico della proprietà.

Eliminazione infiltrazione acqua soffitto spogliatoio assegnato al personale addetto alla manutenzione gomme

Sono in corso da parte della Curatela le indagini, curate per tramite del proprio consulente, volte all'identificazione della problematica segnalata.

Eliminazione infiltrazione acqua soffitto locale quadro elettrico generale.

L'esecuzione degli ulteriori interventi di manutenzione straordinaria questa Società vi ha invitato a risolvere il contratto con la ditta Vernengo (da Voi incaricata) con ciò consentendo, all'esito, la nomina da parte della Curatela di altra Ditta che curi la verifica e la prosecuzione degli eventuali interventi manutentivi rimasti incompiuti.

IMMOBILE: PARTANNA MONDELLO N. 54

Nota RAP prot. n. 18349 - Impianto di selezione e valorizzazione dei rifiuti sito presso il deposito di Partanna Mondello n. 54

In riscontro alla Vs. nota prot. n. 18349 del 17 aprile 2015, si ribadisce ancora una volta quanto già rappresentato, in ultimo con nota di questa curatela del 27.04.2015, circa l'inclusione nel perimetro aziendale ceduto, dell'impianto in questione, come espressamente convenuto dalle parti nel contratto del 28 febbraio 2014, rientrando il predetto bene tra quelli inventariati ed oggetto della perizia di stima a firma dell'ing. Mario D'Amore e del dott. Ceresia.

Per completezza espositiva, occorre, infine, ribadire che la Curatela può ritenersi tutt'altro che inadempiente sotto il profilo degli oneri posti a proprio carico, quale locatrice degli immobili condotti da Codesta spett.le Società.

Invero, come è a Voi noto, la procedura, a distanza di appena un anno dalla stipula dei contratti, ha già posto in essere, ovvero deliberato e ciò con un notevole impegno di spesa, gli interventi di seguito riassunti:

IMMOBILE: VIA INGHAM 27

1. Intervento diretto alla bonifica dalla presenza di amianto effettuato presso gli spogliatoi a cura della ditta Natur@mbiente, in favore della quale sono state corrisposte spettanze pari ad € 12.600,00 oltre IVA;
2. Intervento diretto alla bonifica del sito dalla presenza di amianto che verrà effettuato a cura della ditta Natur@mbiente, in favore della quale saranno corrisposte spettanze pari ad € 119.905,78 oltre IVA;
3. Intervento diretto al ripristino dei pannelli collocati a copertura dell'impianto autolavaggio (per intervenuto distacco parziale della copertura pannellare) che verrà effettuato a cura della ditta CLIMAR. Tecnologie S.A.S. di Carlo Tozzi & C., in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 4.800,00 oltre IVA;
4. Intervento diretto al ripristino delle parti ammalorate presenti presso la palazzina uffici effettuato a cura della ditte:
 - a) Gabriele Salvaggio, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 85.915,75, oltre € 4.000,00 oltre IVA necessari a causa del mancato rinvenimento di diversi architravi (alla stessa è stato già corrisposto l'acconto dovuto a completamento del primo SAL per € 20.963,44 compreso IVA);
 - b) ditta CIMENTO s.r.l. per esecuzione dei saggi campione per verifica strutturale, in favore della quale sono state corrisposte spettanze pari ad € 5.236,80 compreso IVA;
 - c) Università degli Studi di Palermo, relativamente alle prove di trazione dell'acciaio, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 600,00;
 - d) ratifica nuovi interventi sul pavimento uffici via Ingham della ditta Gabriele Salvaggio € 4.546,41 comprensivo di IVA (22%);
 - d) ing Cimino relativamente alla nomina di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, in favore del quale sono state corrisposte spettanze pari ad € 1.500,00 oltre accessori;
 - d) ing Cimino relativamente alla nomina del responsabile della sicurezza nella fase di esecuzione dei lavori, in favore del quale verranno corrisposte spettanze pari al 3% del lavoro così per complessivi 2.639,64 oltre Iva e Cassa Previdenza;
5. Intervento diretto al ripristino della **guaina impermeabilizzante cabina elettrica** (prima stanza) sita nell'angolo sud dell'autoparco di via Ingham, effettuato a cura della ditta Vernengo da Voi direttamente incaricata in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 4.597,20;

6. Intervento diretto al ripristino delle parti ammalorate presenti nel **muro di confine** dell'autoparco Ingham con proprietà Spinnato effettuato a cura della ditta Gabriele Salvaggio, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 2.448,00 oltre IVA;

7. Intervento diretto al ripristino eliminazione **infiltrazioni** d'acqua piovana dal soffitto dello **spogliatoio del corpo basso** della sede di via Ingham, effettuato a cura della ditta Gabriele Salvaggio, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 610,00 compreso IVA;

IMMOBILE: VIA PARTANNA MONDELLO

1. Intervento diretto al ripristino della **guaina impermealizzante** soffitto della palazzina uffici, effettuato a cura della ditta Vernengo, da Voi direttamente incaricata, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 4.597,20

2. Intervento diretto alla bonifica del sito dalla presenza di amianto che si effettuerà a cura della ditta Natur@mbiente, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 500,00 oltre IVA;

IMMOBILE: PIAZZETTA CAIROLI

1. Intervento diretto al ripristino della ripristino lucernari e controsoffitto dell'archivio generale, e degli uffici annessi al corridoio in prossimità dell'ascensore del 3 piano, ammalorati a causa di infiltrazioni acqua piovana. Eliminazione delle cause, che si effettuerà a cura della ditta Nuova Metallurgica srl, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 20.820,00 oltre IVA;

IMMOBILE: VIA ARMIDA

1. Intervento diretto alla bonifica del sito dalla presenza di amianto che si effettuerà a cura della ditta Natur@mbiente, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 1.750,00 oltre IVA;

IMMOBILE: VIA MOZART n. 12, piano S1

1. Intervento diretto al ripristino delle parti ammalorate per effetto di infiltrazioni effettuata a cura della ditta Gabriele Salvaggio, in favore della quale verranno corrisposte spettanze pari ad € 3.500,00 oltre IVA.

In relazione a quanto sopra, ad oggi, l'impegno di spesa assunto dalla Curatela, ammonta SE&O a circa €. 275.969,58.

Nell'auspicio di aver riscontrato esaustivamente le Vostre richieste e di aver fornito ogni opportuno chiarimento, la Curatela ribadisce la propria disponibilità, con i limiti e le precisazioni sopra rilevate, ad esaminare le Vostre richieste.

Distinti saluti.

Il consulente della Curatela
Avv. Gianluca Saeli

