

**TRIBUNALE CIVILE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento della società "[REDACTED] Spa"
N. 2/2017 R. F.

OGGETTO: Istanza n. 30: autorizzazione esecuzione interventi straordinari.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
i sottoscritti curatori del fallimento suindicato

Premesso

- che gli immobili siti in Castellammare di Stabia alla Via Raiola n. 50, riportati nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **foglio 7, particella 87, sub 6** (uffici posti ai piani terra, primo secondo terzo); **sub 7** (Locale deposito posto al piano S1), e **sub 8** (Locale garage posto al piano S1), di proprietà della società fallita, sono detenuti dall'Agenzia Delle Entrate di Castellammare di Stabia;

- che l'impianto di climatizzazione di aria posizionato sul terrazzo di copertura, di proprietà della società fallita, data la sua vetustà, risulta funzionare non del tutto correttamente;

- che in data 14 giugno 2017 a seguito di rilievo fonometrico effettuato da tecnici competenti è risultato che l'impianto determina un inquinamento acustico ed ambientale da ridimensionare nei limiti di tollerabilità come per legge;

- che in data 17/1/2018, a seguito di denunce da parte dei condomini adiacenti a quelli degli uffici detenuti dall'Agenzia delle Entrate a Castellammare di Stabia, e precisamente i condomini del fabbricato in Castellammare di Stabia alla Via Tavernola n. 91/C, il Tribunale di Torre Annunziata - Ufficio del Giudice per le Indagini preliminari, Dott. Antonello Anzalone, con decreto di sequestro preventivo nr. 5130/2017 RG Mod 44- 320/18 RG GIP, disponeva il sequestro preventivo ai sensi degli artt. 32, 3° comma bis C.P.P., 92 e al 104 D. L.vo N. 271/89, 15 D.L.vo n. 12/91 dell'impianto di condizionamento dell'edificio alla Via Raiola n. 50 in uso dall'ADE;

- che l'impianto è stato poi lasciato in gratuita giudiziale custodia alla parte, con facoltà di uso, prima fino al 31 gennaio 2018 e successive proroghe fino al 1 aprile 2018;
- che in data 5 aprile 2018 l'impianto di climatizzazione viene spento e cautelato secondo le modalità indicate nell'allegato verbale di suggellamento;
- che nelle more degli eventi sopradescritti la curatela si è attivata costantemente ad individuare una possibile soluzione che potesse contemperare tutti gli interessi coinvolti e precisamente, quelli dell'Agenzia delle Entrate a che l'impianto di climatizzazione sia operativo e funzionante nell'interesse dei suoi dipendenti, quello dei condomini vicini che potessero vedere ridotto l'inquinamento acustico causato dall'impianto e non da ultimo quello della procedura in essere per la quale ogni spesa a carico del patrimonio della società fallita deve essere limitata a quanto strettamente necessario ed opportuno;
- che, a tal fine, la curatela, per poter effettuare un'analisi dei benefici e dei costi da sostenere per rendere l'impianto di climatizzazione operativo nei limiti delle norme di legge, ha richiesto all'Arch. Giorgio Adamo, referente per la procedura circa le problematiche attinenti il patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita, di redigere apposita relazione illustrativa per l'individuazione e la specificazione dell'intervento più adatto alla risoluzione della problematica relativa alla rumorosità degli impianti di aria condizionata, e trattamento aria;
- che, L'Arch. Adamo, come meglio specificato nell'apposita relazione che si allega, spiega il tipo di intervento proposto sull'impianto che meglio possa ridurre il rumore entro la soglia massima consentita dalla legge, specificando però che l'impresa che si impegnerà ad eseguire il lavoro, dovrà preliminarmente eseguire un **“apposito studio in ambiente aperto dell'inquinamento prodotto, a firma di un tecnico esperto abilitato;**
- che, tale studio preliminare risulta quanto mai necessario perché l'impresa che parteciperà alla gara di appalto per l'esecuzione dei lavori e che si aggiudicherà lo stesso, dovrà assumersi non solo un'obbligazione di mezzi nell'esecuzione delle prestazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, quanto piuttosto “un'obbligazione di risultato” volto all'ottenimento della riduzione del rumore acustico entro le soglie di legge; qualunque tipo di intervento sull'impianto di



climatizzazione di aria che non riuscisse a risolvere l'inquinamento acustico ed ambientale sarebbe del tutto superfluo, con conseguente inutile dispendio di denaro a carico della procedura;

- che, la curatela, è ben conscia della necessità di andare incontro alle esigenze dell'Agenzia delle Entrate e dei Condomini vicini, ma non può consentire spese non risolutive delle problematiche oggetto di discussioni tra le parti;

- che, il costo per l'intervento proposto sull'impianto di climatizzazione di aria in questione, è stato stimato in circa euro 72.600,00 oltre iva ed oneri accessori eventuali;

- che, interpellata l'Agenzia delle Entrate in merito alla loro intenzione di perdurare l'occupazione dei locali in Castellammare di Stabia alla Via Raiola n. 50, la stessa ha ipotizzato un protrarsi dell'occupazione per circa ancora due anni, come da comunicazione che si allega

Tanto premesso

la curatela, tenuto conto che:

a) l'indennità di occupazione pagata dall'Agenzia delle Entrate ammonta ad euro 404.174,48 all'anno;

b) il costo da sostenere per le modifiche di straordinaria manutenzione da apportare all'impianto di climatizzazione, spese – si precisa- a carico della società fallita come da accordi contrattuali pregressi, sono di circa euro 72.600,00 oltre iva ed oneri eventuali;

c) la spesa appare congrua rispetto al beneficio patrimoniale che la società fallita riceve dal perdurare della detenzione e occupazione degli Uffici alla Via Raiola n. 50 da parte dell'Agenzia delle Entrate. Il non intervento sull'impianto avrebbe come conseguenza il rilascio immediato dei locali da parte dell'Agenzia delle Entrate con conseguente perdita per la procedura di una cospicua rendita annuale.

Pertanto, sulla base delle premesse considerazioni, la curatela ritiene quanto mai opportuno, necessario e doveroso intervenire per il ripristino dell'impianto di climatizzazione al fine di renderlo operativo nel rispetto di tutte le norme vigenti in argomento.

All'uopo, i curatori

Chiedono

A codesto spett.le G.D.,

- Voglia **Autorizzare** i lavori di manutenzione straordinaria dell'impianto di climatizzazione di aria postea sul terrazzo di copertura degli Uffici in Castellammare di Stabia alla Via Raiola n. 50, detenuti dall'Agenzia delle Entrate, aventi ad oggetto l'intervento come proposto nella relazione dell'Arch. Adamo, con il preliminare **"studio in ambiente aperto dell'inquinamento prodotto, a firma di un tecnico esperto abilitato"**

- Autorizzare altresì la curatela a conferire l'appalto dei lavori suindicati ad un'impresa competente nel settore che sarà scelta, a mezzo di avviso di gara pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it, con la specificazione che le obbligazioni da assumere saranno non solo di mezzi, ma sopra tutto di risultato, volte cioè all'ottenimento della riduzione effettiva dell'inquinamento acustico ed ambientale entro i limiti di legge, con risoluzione pratica delle problematiche ad esso connesse.

Si allega:

- 1) Relazione tecnica redatta dall' Arch. Giorgio Adamo;
- 2) Verbale di suggellamento impianto del 5 aprile 2018;
- 3) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;

Napoli 10 maggio 2018

I Curatori fallimentari
Dott Alberto Bruno e
Avv Livia Antonazzo