

Repertorio N.12084

Raccolta N.8521

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventicinque, il giorno venticinque del mese di marzo, in Genova, Via C.R. Ceccardi civico uno interno ventiquattro, piano ottavo.

Avanti me Dottor ALBERTO GILETTA, Notaio alla residenza di Genova iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari,

**SONO COMParsi I SIGNORI:**

- Dottoressa RUSSO OLGA, nata a Genova il 26 maggio 1968, domiciliata in Genova, via Ippolito d'Aste civico 3 interno 11 scala Destra, la quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Curatrice della Società:

"LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Genova, via Francesco Pozzo civico 21 interno 2, codice fiscale 02764000101 corrispondente al numero di iscrizione al Registro Imprese di Genova, numero REA GE-294692, tale nominata con sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale numero 216/2024, emessa dal Tribunale di Genova in data 23 dicembre 2024, depositata in Cancelleria in data 30 dicembre 2024, che in copia conforme all'originale, estratta dal fascicolo informatico di Cancelleria fattane dalla Dottoressa Olga Russo in data 24 marzo 2025 si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti,

ed a quanto infra autorizzata in forza di provvedimento emesso dal Giudice Delegato Dottoressa Cristina Tabacchi in data 26 febbraio 2025, R.G.N. 136/2024, che in copia conforme all'originale, estratta dal fascicolo informatico di Cancelleria fat-tane dalla Dottoressa Olga Russo in data 25 marzo 2025 si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti,

di seguito denominato brevemente anche "la Concedente";

- GIULIANO ROSARIO, nato a Genova il giorno 11 febbraio 1964, domiciliato per la carica presso la sede dell'infra indicata società, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società:

"MONTE AIONA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Borzomasca (GE), Località Costa del Prato snc, codice fiscale 02545240992 corrispondente al numero di iscrizione al Registro Imprese di Genova, numero REA GE-494090, munito di idonei poteri a quanto infra in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 24 marzo 2025,

di seguito denominato brevemente anche "l'Affittuaria".

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

**PREMESSO CHE:**

a) la Società "LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" è piena ed esclusiva titolare del complesso dei beni formanti

il ramo d'azienda corrente in Rezzoaglio, via Roma civico 53,

avente ad oggetto una Comunità di Alloggio per anziani denomi-

nata "L'Abete", composto da:

- struttura denominata come alloggio protetto autorizzata con

provvedimento numero 715 rilasciato dal Comune di Rezzoaglio

in data 14 febbraio 2024 al funzionamento di numero 15 (quin-

dici) posti letto;

- beni mobili risultanti dal documento che si allega al pre-

sente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per di-

spesa avutane dai comparenti;

- rapporti contrattuali con i dipendenti, quali risultanti dal

documento che si allega al presente atto sotto la lettera "D",

omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti;

- l'immobile di proprietà della concedente sito in Rezzoaglio,

via Roma civico 53, ove è svolta l'attività del ramo d'azienda

in oggetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rez-

zoaglio al foglio 62, mappale 439, subalterno 19, Zona censua-

ria 1, via Roma, n. 53, piano S1-T-1-2-3, categoria D4, Rendi-

ta Catastale Euro 24.400,00;

**b)** dal 21 novembre 2024 la Società "MONTE AIONA SOCIETA' COO-

PERATIVA SOCIALE" gestisce di fatto l'attività del ramo in og-

getto, essendo subentrata, prima della dichiarazione di liqui-

dazione giudiziale, ad un precedente gestore con un accordo

non formalizzato con "LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA

SOCIALE";

c) con istanza al Tribunale di Genova in data 24 febbraio 2025

la Concedente ha richiesto di essere autorizzata, anche in de-

roga a quanto previsto dall'art. 212 CCII, in considerazione

della natura del servizio di pubblica utilità, a concedere in

affitto il ramo d'azienda in oggetto per la durata di mesi 3

(tre) decorrenti dalla stipula del contratto, fissando il ca-

none in Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) mensili;

d) con provvedimento in data 26 febbraio 2025, come sopra al-

legato sotto la lettera "B", il Giudice Delegato Dottoressa

Tabacchi ha autorizzato l'affitto del ramo di azienda nei ter-

mini sopra indicati;

e) in virtù di quanto sopra il ramo d'azienda come sopra de-

scritto è già nella disponibilità della "MONTE AIONA SOCIETA'

COOPERATIVA SOCIALE" che pertanto di fatto prosegue l'attività

del ramo d'azienda in oggetto, avviata prima della liquidazio-

ne giudiziale;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e confermato da formare quale parte integrante e sostanziale

del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

#### **ARTICOLO PRIMO**

La Concedente concede in affitto all'Affittuaria, prorogando

l'attività iniziata prima della liquidazione giudiziale, che

accetta, il ramo d'azienda corrente in Rezzoaglio (GE), via

Roma civico 53, avente ad oggetto una Comunità di Alloggio per

anziani denominata "L'Abete", composto da tutti gli elementi

che concorrono a formare alla data odierna il ramo d'azienda, ivi incluso l'avviamento commerciale, come meglio sopra individuati alla lettera (a) delle premesse

#### **ARTICOLO SECONDO**

Sono esclusi dal ramo di azienda, concesso in godimento con il presente contratto, i crediti ed i debiti del ramo d'azienda che restano rispettivamente a favore ed a carico della Concedente ad esclusione di quelli relativi al periodo in cui il ramo d'azienda era gestito di fatto dall'Affittuaria per i quali vale quanto esposto al secondo successivo capoverso. Non si applica l'articolo 2560, secondo comma, c.c.

Quanto ai debiti ed ai crediti che sorgeranno durante il corso dell'affitto, le parti convengono che rimanendo la Concedente completamente estranea alla gestione, ogni credito e debito per rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto, sarà imputato all'Affittuaria che si obbliga espressamente a manlevare la Concedente da ogni responsabilità e o solidarietà.

#### **ARTICOLO TERZO**

Ai sensi dell'articolo 2558 c.c., l'Affittuaria subentra in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'attività di impresa, e precisamente nelle utenze a servizio dell'immobile e in quelli individuati nell'allegato "D". Nel caso specifico l'Affittuaria, stante quanto indicato in premessa, è già subentrata in tali contratti a decorrere dal 21 novembre 2024.

L'Affittuaria esonera, altresì, la Concedente da ogni respon-

sabilità per l'eventuale diritto di recesso per giusta causa da parte dei terzi contraenti.

#### **ARTICOLO QUARTO**

La Concedente dichiara che nel complesso dei beni è compreso l'immobile ove è svolta l'attività, sito in Rezzoaglio, Via Roma civico 53, come sopra individuato alla lettera (a) delle premesse.

L'Affittuaria dà atto di avere ricevuto dalla Concedente le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'edificio, e che in particolare le è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica, numero 07202513151 rilasciato in data 19 marzo 2025 dal Perito Industriale Rosario Puglia iscritto all'Elenco Regionale dei Certificatori Energetici al numero 9905 e scadente il 19 marzo 2035 trasmesso dal predetto tecnico abilitato alla banca dati della prestazione energetica degli edifici della Regione Liguria, in data 19 marzo 2025 protocollato al numero Prot/2025/0155393, essendo a seguito di tale trasmissione il predetto attestato divenuto efficace; tale attestato, in copia analogica certificata conforme da me Notaio dell'originale digitale, si allega al presente atto sotto la "E", omessane la lettura per dispensa avutane dai Componenti che hanno i requisiti di legge.

#### **ARTICOLO QUINTO**

L'Affittuaria dichiara che nel ramo di azienda concesso in af-

fitto sono presenti lavoratori subordinati, individuati nell'allegato "D", precisando che i medesimi permangono in capo all'Affittuaria, conformemente al disposto dell'articolo 2112 c.c., con ogni relativo onere, limitatamente al periodo di durata dell'affitto.

#### **ARTICOLO SESTO**

L'affitto avrà durata di tre mesi a decorrere dalla data odierna e quindi fino al 24 giugno 2025.

#### **ARTICOLO SETTIMO**

Il canone mensile è pari ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) oltre IVA, che verrà versato alla Procedura mediante bonifico bancario da pagarsi il giorno 25 (venticinque) di ogni mese.

Il mancato pagamento di una mensilità entro il termine di cinque giorni dalla scadenza di una singola rata, darà diritto alla Concedente di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., mediante comunicazione da parte della concedente di volersi avvalere della risoluzione da effettuarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno oppure a mezzo PEC da trasmettere all'Affittuaria al seguente indirizzo: [monteaiona@legalmail.it](mailto:monteaiona@legalmail.it), con fissazione di un termine di adempiere di 15 (quindici) giorni dal ricevimento, salvo il risarcimento dei danni.

Nessuna somma viene versata a titolo di deposito cauzionale.

#### **ARTICOLO OTTAVO**

La Concedente immette a fare data dal presente atto la parte affittuaria nel complesso dei beni aziendali.

Il ramo d'azienda sopra indicato viene affittato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. I beni costituenti il predetto complesso aziendale non sono soggetti alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni ricompresi nel complesso aziendale affittato, oneri di qualsiasi genere, ivi inclusi, ad esempio, quelli relativi al subentro nelle eventuali licenze e/o altre autorizzazioni, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, sconosciuti o comunque non evidenziati nel presente atto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del canone, e resteranno pertanto a carico della Procedura.

L'Affittuaria conferma di esonerare e manlevare la Concedente da qualunque responsabilità per danni a persone, cose, animali derivanti dalla gestione del ramo d'azienda affittato restando inteso che eventuali oneri di manutenzione di attrezzature, spurgo e qualsiasi altro onere anche di carattere straordinario inerente l'attività restano a carico esclusivo dell'affittuario.

L'affittuaria dovrà mantenere in efficienza i beni costituenti la dotazione del ramo d'azienda in affitto.

Ogni manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendesse

necessaria durante il contratto sarà a carico esclusivo dell'Affittuaria.

La Concedente avrà diritto di ispezionare direttamente o tramite persona di sua fiducia il ramo d'azienda affittato. L'affittuario dovrà condurre direttamente il ramo d'azienda assunto in affitto e dovrà custodire e conservare nel miglior modo quanto è oggetto dell'affitto, nel rispetto delle leggi vigenti e dei regolamenti in materia.

Si impegna altresì a restituire tutti i beni affittati, alla scadenza dell'affitto, nel normale stato di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso.

L'Affittuaria si obbliga e garantisce che tutti i rapporti di lavoro eventualmente instaurati e/o instaurandi per l'esercizio dell'azienda saranno risolti alla cessazione del contratto, obbligandosi a manlevare e tenere indenne la Concedente da tutte le spese e gli oneri, compresi quelli legali, direttamente e/o indirettamente derivanti dalle rivendicazioni che, a qualunque titolo, potessero essere azionate da costoro, anche successivamente alla risoluzione del presente contratto, e relative al periodo di affitto. L'Affittuaria si obbliga a porre e mantenere in regola secondo tutte le vigenti disposizioni di legge e/o contratto e/o regolamentari concernenti il trattamento economico e normativo del settore, tutti gli eventuali dipendenti.

Inoltre l'Affittuaria non potrà assumere obbligazioni verso

terzi per prestazioni eccedenti l'ordinaria gestione dell'azienda relativa al tempo di durata del presente contratto e non potrà subaffittare l'azienda né cedere ad altri l'uso dei beni costituenti la dotazione di essa senza il consenso scritto della Concedente.

Al termine del contratto l'affittuario non potrà rivendicare alcuna indennità o qualsiasi altro rimborso per eventuali migliorie apportate ai locali, alle attrezzature o all'avviamento aziendale.

#### **ARTICOLO NONO**

La Concedente presta il proprio assenso per consentire il rilascio delle necessarie licenze, autorizzazioni e concessioni a favore dell'Affittuaria.

#### **ARTICOLO DECIMO**

Ai fini della tassazione del presente atto si precisa che il valore normale degli immobili in cui è esercitata il ramo d'azienda affittata, che costituiscono parte integrante ed inscindibile del ramo d'azienda che è qui ceduto in affitto, è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda medesima, cosicché ai sensi dell'art.35, comma 10 quater D.L. 223/2006, convertito con Legge 248/2006, è dovuta l'imposta di registro proporzionale dell'1% (uno per cento) sul canone di affitto per ciascuna annualità pari ad Euro 200,00 (duecento virgola zero zero), come sopra convenuto.

#### **ARTICOLO UNDICESIMO**

Per tutto ciò che non è stato espressamente contemplato nel presente contratto le parti rinviano alle disposizioni di legge in materia.

L'Affittuaria autorizza la Concedente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente contratto.

Le spese del presente contratto sono a carico dell'Affittuaria.

Le parti dichiarano di essere state informate in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e successive modifiche ed integrazioni). In particolare, ciascun sottoscritto cliente dichiara di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 55 del suddetto D.Lgs. nel caso di omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto, se diverso dal cliente, per conto del quale eventualmente si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale e, pertanto, dichiara: di non essere persona politicamente esposta; che i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto e a quanto consta dalle Risultanze del Registro delle Imprese; che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto, e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 10 marzo 2000 n.

74 (sottrazione al pagamento delle imposte).

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto parte di mia mano ed in parte dattiloscritto a sensi di legge da persona di mia fiducia su undici facciate e quanto sin qui della dodicesima di tre fogli da me letto ai comparenti che a mia domanda lo approvano e quindi con me Notaio lo sottoscrivono, alle ore dieci.

In originale firmato

Olga Russo

Rosario Giuliano

ALBERTO GILETTA Notaio

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

ALLEGATO A AL N° 12084 DI REP  
AL N° 8521 DIRACC

Il Tribunale in composizione collegiale, nella persona dei seguenti magistrati:

Dott. Roberto Braccialini	Presidente
Dott. Pietro Spera	Giudice
Dott.ssa Cristina Tabacchi	Giudice Rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

avente ad oggetto l'apertura della Liquidazione Giudiziale di:

LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CF 02764000101

visto il ricorso con cui COOPSSE Soc. Coop. Sociale Onlus ed altri

hanno chiesto che venga aperta la Liquidazione Giudiziale dell'impresa sopra indicata;

vista la documentazione allegata al ricorso;

ritenuto che sussistono tutti i presupposti per l'accoglimento della domanda proposta, in quanto:

- A) questo Tribunale è territorialmente competente ai sensi dell'art. 27 CCII avendo la società SEDE in provincia di Genova
- B) il debitore è soggetto alle disposizioni sulla liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 2 e 121 CCII e non ha fornito prova di:
  - 1) di aver avuto, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo non superiore ad € 300.000,00;

Firmato Da: BRACCIALINI ROBERTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 41266cd70eecd53f0 - Firmato Da: RICCI MAURA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7e267beb777b3e94  
Firmato Da: TABACCHI CRISTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7f2a0a999ac15c5e



- 2) di aver realizzato, in qualunque modo risulti tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, ricavi lordi per un ammontare complessivo annuo non superiore ad € 200.000,00;
- 3) di avere un ammontare di debiti anche non scaduti non superiore ad € 500.000,00;
- C) il debitore è stato messo in condizione di esercitare il proprio diritto di difesa, essendo stato convocato, ai sensi degli art. 40 e 41 CCII ed essendo comparso alle numerose udienze di rinvio ;
- D) risulta agli atti un ammontare di debiti scaduti superiore ad € 30.000,00 come previsto dall'art. 49, ultimo comma, CCII
- E) l'imprenditore si trova in stato di insolvenza, ai sensi dell'art. 2 e 121 CCII, come risulta dall'iter che ha portato al presente esito e che vedeva la società insolvente già al momento della iniziale domanda di apertura della liquidazione (risalente all'agosto del 2023): a fronte della richiesta di misure protettive e nel motivare la ragionevolezza dell'apertura di composizione negoziata pur in presenza di domande di liquidazione giudiziale, si era scritto che *“la Cooperativa istante si trova in una posizione eccentrica, stante che la stessa è in stato di insolvenza conclamata (situazione rispetto alla quale è sufficiente richiamare il contenuto delle memorie dei creditori ma anche il parere dell'esperto il quale più volte sottolinea - anche facendo intendere di avere in questo senso indirizzato la società - la necessità di una continuità indiretta con affitto di rami di azienda propedeutico ad una successiva cessione degli stessi, discontinuità cui conducono anche gli indici del test pratico). Tale gravissima situazione di crisi non è di per sé ostativo alla composizione: si concorda con quella parte della giurisprudenza, che ha ribadito che la composizione negoziata è percorribile anche dall'imprenditore che si trovi in stato di insolvenza purché questa sia reversibile. In sostanza la situazione appare connotata da un gravissimo ritardo nell'affrontare la crisi in una prospettiva “sistematica”, il che ha determinato il presentarsi di plurimi fronti di criticità, uno per ciascuna delle molteplici attività/gestioni che fanno capo alla cooperativa, con dispersione delle - poche - energie e risorse nel tentativo di fronteggiare i problemi più impellenti”*, essendo pertanto indubbio che già oltre un anno fa l'imprenditore non avesse più credito di terzi e mezzi finanziari propri per soddisfare regolarmente e con mezzi normali le proprie obbligazioni;



Ultimo profilo da affrontare riguarda la natura di Cooperativa della società e, ancora di maggior rilievo, la natura di impresa sociale alla luce del disposto dell'art. 14 D. lgs. 112/2017 che stabilisce *“In caso di insolvenza, le imprese sociali sono assoggettate alla liquidazione coatta amministrativa, di cui al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni.”*

Quanto alla natura di cooperativa, si è verificato con apposito interpello presso il Ministero delle Imprese che non vi siano precedenti dichiarazioni di apertura di liquidazione coatta amministrativa e – pur essendo pervenuto parere contrario alla apertura della liquidazione giudiziale - risulta pacificamente che tale parere, così come la natura di Onlus, rilevante solo a fini fiscali, non sia vincolante per il Tribunale, laddove lo stesso ritenga prevalente il carattere imprenditoriale della attività ( cfr. Cass. 29245/2021).

Inoltre, il numero dei dipendenti quando l'attività era a pieno regime, la gestione di case di riposo, lo stesso approccio tenuto da Lanza del Vasto che ha proposto domanda di composizione negoziata prima e di concordato semplificato poi, con cifre debitoria assai significative, fanno propendere per l'esistenza di attività imprenditoriale secondo criteri di economicità ( c.d. lucro oggettivo).

Diverso il profilo della impresa “sociale”. Non ignora il Tribunale, per averla citata anche il Ministero nel proprio parere, l'orientamento difforme rappresentato da Cass. 32992/2023, a mente della quale: *“A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 112/2017, che all'art. 1, comma 4, qualifica come imprese sociali di diritto le cooperative sociali di cui alla L. n. 381 del 1991, tali società sono assoggettabili, in caso d'insolvenza, esclusivamente a liquidazione coatta amministrativa, ai sensi del D.Lgs. n. 112 cit., l'art. 14, comma 1, restando pertanto esclusa la sottoposizione delle stesse al fallimento, prevista in via alternativa dall'art. 2545 terdecies, primo comma, c.c.”* pronuncia che dà rilievo – a differenza di quanto avvenuto nel 2021- alle norme del D.lgs. 112/17.

Richiamando il testo di tale decisione nella quale si pone una accurata disamina delle tesi favorevoli e contrarie, nel caso che ci occupa, relativo alla Cooperativa Lanza del Vasto, pare al Tribunale che la situazione concreta debba far propendere per la non vincolatività e prevalenza della disciplina di cui all'art. 14 D.l.vo 112/17. La Corte, nel effettuare una analisi della ratio della disciplina, per pervenire ad aderire alle tesi della dottrina più tutelanti nei confronti dell'impresa sociale, sottolinea *“ le finalità d'interesse*



*pubblico che giustificano l'assoggettamento esclusivo dell'impresa sociale alla liquidazione coatta amministrativa, consistenti, secondo la formula adottata dal D.Lgs. n. 112, art. 1, comma 1, e art. 2 nell'esercizio da parte della stessa, in via stabile e principale, di una o più attività d'interesse generale, senza scopo di lucro e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, con l'adozione di modalità di gestione responsabili e trasparenti e volte a favorire il più ampio coinvolgimento dei lavoratori, degli utenti e di altri soggetti interessati”.*

Se le ragioni di maggior tutela risiedono nei caratteri concretamente propri dell'impresa sociale, nella situazione all'esame del Tribunale - ove non si voglia ritenere che sia sufficiente un formalismo nominalistico- la società di cui si tratta è da tempo priva degli elementi che giustificerebbero la sua sottrazione alla procedura concorsuale giudiziale.

Innanzitutto non può non notarsi come, a fronte di una situazione di pesante crisi risalente almeno al periodo e agli esiti dell'epidemia di Covid 19, e pacificamente ammessa dalla società anche nel proprio atto di costituzione del settembre 2023, la società abbia intrapreso iniziative volte alla risoluzione di tale crisi solo nell'estate del 2023, quando la situazione era già pesantemente compromessa, tanto che era da tempo che vi erano difficoltà a pagare sia le retribuzioni che gli oneri contributivi degli - allora - oltre 400 dipendenti. All'epoca non si è peraltro ritenuto di avvalersi dello strumento liquidatorio amministrativo; né il Ministero competente, deputato alla vigilanza su Enti di tale rilievo sociale, pare avere intrapreso iniziativa alcuna, pur a fronte di minacciate risoluzioni delle convenzioni con gli enti pubblici, ad esempio nel delicato settore della gestione dei migranti, nonché di una indagine penale per reati fiscali che aveva portato al sequestro di risorse della società.

Per primi quindi gli organi societari non hanno ritenuto -quando questo sarebbe stato forse efficace - avvalersi della disciplina propria delle imprese sociali, optando, peraltro del tutto tardivamente per lo strumento della composizione negoziata e, a seguito del fallimento di tale strumento, (fallimento non dovuto alla scarsa disponibilità degli interlocutori ma alla incapacità della società di elaborare un piano di ristrutturazione degno di questo nome), insistendo per l'apertura di concordato semplificato, rigettato con il parere negativa di entrambe gli ausiliari e plurime opposizioni dei creditori.



Allo stato, dopo una simile politica adottata consapevolmente dalla società, dell'impresa sociale nulla più residua: i dipendenti sono ormai ridotti a poche decine, l'azienda di maggior valore e di più significativa attività (la RSA di Sampierdarena) è stata ceduta, così come sono stati ceduti i rami di attività della RSA più piccole, gli asili, i centri di accoglienza dei migranti.

L'unico interesse da tutelare è ormai quello dei creditori (nella gran parte Erario e ex soci lavoratori) a fronte del quale è indispensabile ormai una azione il più rapida possibile, del tutto incompatibile anche temporalmente con una procedura amministrativa centralizzata.

In conclusione se – come scrive la corte nella sentenza citata - l'impresa sociale è quella che agisce: *“nell'esercizio da parte della stessa, in via stabile e principale, di una o più attività d'interesse generale, senza scopo di lucro e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale con l'adozione di modalità di gestione responsabili e trasparenti e volte a favorire il più ampio coinvolgimento dei lavoratori, degli utenti e di altri soggetti interessati”*, nel caso di Lanza del Vasto mancano innanzitutto le attività di interesse generale ma, anche, modalità di gestione trasparenti e collaborative nei confronti innanzitutto dei lavoratori.

**PQM**

visti gli artt. 2 e 121 CCII;

visto l'art. 49, comma 3, lett. F, CCII

**DICHIARA**

l'apertura della liquidazione giudiziale di LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE CF 02764000101 con sede in GENOVA, Via Francesco Pozzo 21/2

**NOMINA**

giudice delegato la dott.ssa Cristina Tabacchi

**NOMINA**

curatore la dott.ssa Olga Russo

che per la sua comprovata professionalità, è in possesso dei requisiti necessari per la gestione della procedura;

**ORDINA**



al debitore il deposito entro tre giorni dei bilanci e delle scritture contabili e fiscali obbligatorie, in formato digitale nei casi in cui la documentazione è tenuta a norma dell'articolo 2215-*bis* del codice civile, dei libri sociali, delle dichiarazioni dei redditi, IRAP e IVA dei tre esercizi precedenti, nonché dell'elenco dei creditori corredato dall'indicazione del loro domicilio digitale, se già non eseguito a norma dell'articolo 39;

## ORDINA

al curatore di procedere con sollecitudine, ai sensi dell'art. 195 CCII, all'inventariazione dei beni esistenti nei locali di pertinenza della fallita (sede principale, eventuali sedi secondarie ovvero locali e spazi a qualunque titolo utilizzati), anche se del caso omettendo l'apposizione dei sigilli, salvo che sussistano ragioni concrete che la rendano necessaria, utile e/o comunque opportuna tenuto conto della natura e dello stato dei beni; in tal caso dovrà procedersi a norma degli artt. 752 e ss. c.p.c. e 193 CCII ed il curatore è autorizzato sin d'ora a richiedere l'ausilio della forza pubblica; per i beni e le cose sulle quali non è possibile apporre i sigilli, si procederà ai sensi dell'art. 758 c.p.c.; nell'immediato, il curatore procederà comunque, con la massima urgenza e utilizzando i più opportuni strumenti, anche fotografici, ad una prima ricognizione dei suddetti beni, onde prenderne cognizione ed evitarne occultamento o dispersione, eventualmente anche senza la presenza del cancelliere e dello stimatore, depositando in cancelleria il verbale di ricognizione sommaria entro e non oltre i dieci giorni successivi a quello in cui vi avrà provveduto. Se necessario può nominare uno stimatore;

## FISSA

per il giorno **14 maggio 2025 ore 11.00**

l'adunanza per l'esame dello stato passivo davanti al Giudice Delegato, nel suo ufficio (ubicato nel Palazzo di Giustizia di Genova, piano decimo stanza n. 3), avvertendo il debitore che può chiedere di essere sentito e che può intervenire nella predetta udienza per essere del pari sentito sulle domande di ammissione al passivo;

## ASSEGNA



ai creditori e ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della società fallita il termine perentorio di giorni trenta prima della data dell'adunanza come sopra fissata per la presentazione delle domande di insinuazione e dei relativi documenti;

AUTORIZZA

il curatore, con le modalità di cui agli articoli 155-quater, 155-quinquies e 155-sexies delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile:

- 1) ad accedere alle banche dati dell'anagrafe tributaria e dell'archivio dei rapporti finanziari;
- 2) ad accedere alla banca dati degli atti assoggettati a imposta di registro e ad estrarre copia degli stessi;
- 3) ad acquisire l'elenco dei clienti e l'elenco dei fornitori di cui all'articolo 21 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni;
- 4) ad acquisire la documentazione contabile in possesso delle banche e degli altri intermediari finanziari relativa ai rapporti con l'impresa debitrice, anche se estinti;
- 5) ad acquisire le schede contabili dei fornitori e dei clienti relative ai rapporti con l'impresa debitrice.

ORDINA

che la presente sentenza sia comunicata e pubblicata ai sensi dell'articolo 45 CCII autorizza la prenotazione a debito delle spese di procedura come per legge.

RICORDA AL CURATORE

che, ai sensi dell'art. 130, comma 1 CCII, entro 30 gg dalla comunicazione del presente provvedimento, dovrà depositare un'informativa sugli accertamenti compiuti e sugli elementi informativi acquisiti relativi alle cause dell'insolvenza e alla responsabilità del debitore ovvero degli amministratori e degli organi di controllo della società

che, ai sensi dell'art. 130 comma 4 CCII, entro sessanta giorni dal deposito del decreto di esecutività dello stato passivo, presenta al giudice delegato una relazione particolareggiata in ordine al tempo e alle cause dell'insorgere della crisi e del manifestarsi dell'insolvenza del debitore, sulla diligenza spiegata dal debitore nell'esercizio dell'impresa, sulla responsabilità del debitore o di altri e su quanto può interessare anche ai fini delle indagini preliminari in sede penale;



che, ai sensi dell'art. 213 CCII entro sessanta giorni dalla redazione dell'inventario e in ogni caso non oltre centocinquanta giorni dalla sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale, deve predisporre un programma di liquidazione da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori e che, in particolare, nel programma deve essere indicato il termine entro il quale avrà inizio l'attività di liquidazione dell'attivo ed il termine del suo presumibile completamento. Comunque, entro otto mesi dall'apertura della procedura deve avere luogo il primo esperimento di vendita dei beni e devono iniziare le attività di recupero dei crediti, salvo diversa autorizzazione espressa del giudice delegato.

Così deciso in Genova, nella camera di consiglio del 23/12/2024

il Giudice Relatore

*Cristina Tabacchi*

il Presidente

*Roberto Braccialini*



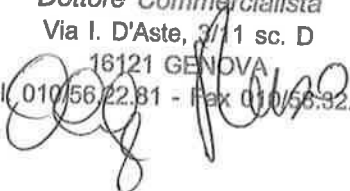
Io sottoscritta dott.ssa OLGA RUSSO dell'ordine di Genova, C.F. RSSLGO68E66D969A, PEC [olga.russo@pec.commercialisti.it](mailto:olga.russo@pec.commercialisti.it)

ATTESTO

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 196 octies e 196 undecies, comma 3 delle disp. att. c.p.c. che la presente copia cartacea composta di numero 9 facciate della sentenza n. 216/2024 pubblicata il 30/12/2024 di apertura della Liquidazione Giudiziale di Lanza del Vasto-società cooperativa sociale (R.G. 136/2024) è conforme alla copia informatica presente nel fascicolo informatico del procedimento della Liquidazione Giudiziale di Lanza del Vasto-società cooperativa sociale - Tribunale di Genova dal quale è stata estratta.

Genova, 24/03/2025

**OLGA RUSSO**  
*Dottore Commercialista*  
Via I. D'Aste, 3/11 sc. D  
16121 GENOVA  
Tel. 010/56.22.81 - Fax 010/56.32.89



ALLEGATO B AL N° 12084 DI REP  
AL N° 8521 DI RACC

ISTANZA N. 017  
24/02/2025

Descrizione: **nomina perito abete e stipula contratto**

Procedura: **LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA  
SOCIALE 136/2024 Nr**

Tipologia Procedura: **Liquidazione Giudiziale**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cristina Tabacchi**

Curatore: **Dott.ssa Olga Russo**

Firmato Da: RUSSO OLGA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 28e434



R

*Olga Russo*

**OLGA RUSSO**  
*Dottore Commercialista*  
Via Ippolito D'Aste, 3/11 sd  
16121 GENOVA  
Tel. 010/56.22.81 - Fax 010/58.32.89  
E mail olga.russo@studiobenzi.com

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**R.G. 136/2024**

**Liquidazione Giudiziale Lanza del Vasto (LDV)**

**G.D. Dr. Tabacchi**

**Istanza per la nomina stimatore ramo azienda l'Abete**

Ill. mo sig. Giudice Delegato

La sottoscritta dott.ssa Olga Russo, nominata curatore della  
Liquidazione in epigrafe

**PREMESSO**

- Che nella Procedura è caduto il **ramo denominato "L'Abete"**  
**sito in Rezzoaglio** ed avente ad oggetto l'assistenza di anziani  
in forma residenziale (v. allegato 1);
- Che in proposito il Presidente del consiglio di amministrazione di  
Monte Aiona (che è altresì il Presidente del Consiglio di  
amministrazione di LDV) ha indicato, con e mail del 12 febbraio  
u.s. quanto segue:

*Gentile dottoressa Russo,  
dal 21 novembre la cooperativa sociale Monte Aiona gestisce  
l'attività del ramo in oggetto, essendo subentrata ad un  
precedente gestore con un accordo non formalizzato con Lanza  
del Vasto.*

*L'intervento di Monte Aiona ha consentito di garantire la  
continuità di un servizio di pubblico interesse fondamentale per  
il territorio della Val d'Aveto: la comunità alloggio l'Abete  
accoglie in forma residenziale 15 anziani con limitata  
autosufficienza che non sono in grado di permanere al proprio  
domicilio, e costituisce l'unico presidio socio assistenziale  
nell'ampio comune di Rezzoaglio, area interna con particolari  
difficoltà di collegamento sia con la costa del Tigullio che con  
le confinanti province emiliane.*

*La continuità del servizio ha consentito inoltre di mantenere  
l'occupazione delle lavoratrici impiegate nella struttura (in  
parte donne con nuclei familiari monoparentali che avrebbero*



*grandi difficoltà a trovare lavoro in altre zone e nella stessa Rezzoaglio, comune affitto da progressivo spopolamento con conseguente regresso di tutte le attività economiche). Confermiamo il regolare pagamento di retribuzioni, oneri e forniture avvenuto dal nostro subentro.*

*Per questi motivi chiediamo di essere autorizzati a continuare la gestione nel periodo di liquidazione giudiziale nella forma di affitto del ramo di azienda, impegnandoci alla corresponsione di un canone a decorrere dall'inizio della conduzione per l'importo di mensile di € 500,00 oltre IVA se dovuta.*

*Dichiariamo inoltre interesse a concorrere a eventuali procedure competitive per la vendita del ramo.*

*In attesa di cortese riscontro inviamo i migliori saluti.*

*Il Legale Rappresentante*

*Rosario Giuliano*

- Che la scrivente, stante la situazione sopra prospettata ritiene opportuno procedere, nel più breve tempo possibile alla stima del suddetto ramo aziendale al fine di procedere con la vendita. Si fa presente, peraltro, che tale ramo è esercitato presso l'immobile di proprietà della stessa Lanza del Vasto ed è comunque già stato nominato il perito per la stima dell'immobile;
- Che pertanto ritiene opportuno nominare quale stimatore il dott. Nicola Prioireschi, che ha trasmesso il preventivo allegato (v. allegato 2) che ha una notevole esperienza nel settore per effettuare una stima dell'azienda e/o una valutazione di congruità di eventuali offerte da parte di soggetti interessati;



-Che inoltre, per quanto riguarda la gestione del suddetto ramo, in considerazione della situazione prospettata, al fine di non interrompere l'erogazione del pubblico servizio, ritiene che possa essere stipulato un contratto di affitto del ramo di azienda per una durata di n. 3 mesi, ossia per il periodo necessario ad effettuare le stime necessarie e la relativa pubblicità al canone indicato. Non appaiono esservi infatti alternative a tale soluzione in quanto:

- o La Procedura non ha le risorse per un esercizio provvisorio;
- o Il ramo è attivo, con 15 anziani non completamente autosufficienti, in una zona molto particolare dell'entroterra ligure;
- o Non è ipotizzabile stipulare un contratto di servizio perché di fatto Monte Aiona sta gestendo l'azienda;

**CHIEDE**

-Di essere autorizzata a conferire l'incarico di stima del ramo di azienda di cui in premesse al dott. Nicola Prioreshi;

-Di essere autorizzata, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 212 CCII, alla stipula del contratto di affitto di ramo di azienda con Monte Aiona, avente il perimetro dell'azienda che attualmente gestisce al canone di euro 500,00 per un periodo di mesi 3, a decorrere dalla data di stipula del



contratto, tenuto conto della pubblica utilità del servizio come sopra descritto e dell'assoluta assenza di alternative allo stato percorribili se non la chiusura del ramo con le evidenti ripercussioni sulle persone. Non dovrà essere a carico della Procedura nessun onere di nessun genere per la gestione di tale ramo di azienda sia dalla data della Liquidazione Giudiziale sia per il periodo di cui alla presente autorizzazione.

Con osservanza.

Genova, 22 febbraio 2025

Il curatore  
Dott.ssa Olga Russo



-Di essere autorizzata a conferire l'incarico di stima del ramo di azienda di cui in premesse al dott. Nicola Prioreshi;

-Di essere autorizzata, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 212 CCII, alla stipula del contratto di affitto di ramo di azienda con Monte Aiona, avente il perimetro dell'azienda che attualmente gestisce al canone di euro 500,00 per un periodo di mesi 3, a decorrere dalla data di stipula del contratto, tenuto conto della pubblica utilità del servizio come sopra descritto e dell'assoluta assenza di alternative allo stato percorribili se non la chiusura del ramo con le evidenti ripercussioni sulle persone. Non dovrà essere a carico della Procedura nessun onere di nessun genere per la gestione di tale ramo di azienda sia dalla data della Liquidazione Giudiziale sia per il periodo di cui alla presente autorizzazione.

R. Liquid. Giud. n. 136/2024



**Tribunale di GENOVA**

**SEZIONE VII**

Liquidazione giudiziale : LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE (n. 136/2024)

Giudice delegato: dott.ssa Cristina Tabacchi

Curatore: dott. OLGA RUSSO

**Il Giudice delegato**

Vista l'istanza in data 24/02/2025

Autorizza in conformità

Firmato Da: TABACCHI CRISTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 7f2a0a998ac15c5e



Si comunichi.

Genova, 26/02/2025

**Il giudice**  
**Dott.ssa C. Tabacchi**

Firmato Da: TABACCHI CRISTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 72a0a998ac16c5e



ALLEGATO C AL N° 12084 DI REE

AL N° 8521 DI RACC

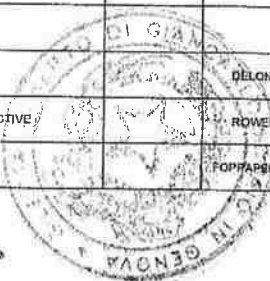
ELENCO ATTREZZATURE ABETE			REV 0 del 05/03/2020			
Descrizione			Dati tecnici			
Codice	N. SERIE, MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr. n°	Costruttore	Proprietà
327LAV1	NS 82730090	LAVATRICE	LM85PEOP		IMESA	Noleggio COMARK
327LAV2	immagini inventario VMG_20181212_103717.jpg	LAVATRICE	SES710D		SANGIORGIO	COOP LANZA DEL VASTO
327ASC1	NS 82830028	ASCIUGATRICE	ES85PEC		IMESA	Noleggio COMARK
		ASPIRAPOLVERE				
327FRIG1	NS 3F400925052078	FRIGORIFERO			ELECTROLUX	COOP LANZA DEL VASTO
327FRIG2	NS 1702013118E	FRIGORIFERO	AGP-801	2017	ASPES	COOP LANZA DEL VASTO
327FRIG3	NS 1431848207	FRIGORIFERO + CONGELATORE	DSA29012		BEKO	COOP LANZA DEL VASTO
		TERMOSTATO				
327TEL1	NS D34W04J0587951	TV	24D133G		TOSHIBA	COOP LANZA DEL VASTO
327TEL2	NS F01873/21288	TV		1987	MIVAR	COOP LANZA DEL VASTO
327TEL3	immagini inventario VMG_20200303_155411.jpg	TV	2153		MIVAR	COOP LANZA DEL VASTO
327TEL4	immagini inventario VMG_20200303_160457_HDR.jpg	TV	UE32H4000AW		SAMSUNG	COOP LANZA DEL VASTO
327DEC1	immagini inventario VMG_20200303_165521_HDR.jpg	DECODER			SHINELCO	COOP LANZA DEL VASTO
327RAD1	immagini inventario VMG_20200303_160233_HDR.jpg	STEREO	QT-CD50H(BK)		SHARP	COOP LANZA DEL VASTO
327RAD2	immagini inventario VMG_20200303_160755_HDR.jpg	STEREO	AQ5150		PHILIPS	COOP LANZA DEL VASTO
327DVD1	immagini inventario VMG_20200303_160322_HDR.jpg	LETTORE DVD	DVD 710002		PHILIPS	COOP LANZA DEL VASTO
32711898		DISTRIBUTORE BEVANDE			BUORISTORO	GE.O A.M
		ESTINTORI				LIGURE ANTINCENDI
		RILEVATORI FUMI		2017		LANZA DEL VASTO
		LUCI EMERGENZA		2017		LANZA DEL VASTO
		FORTE REI		2017		LANZA DEL VASTO
327CPS1		CASSETTA PRIMO SOCCORSO		2018		LANZA DEL VASTO
327ASC1		ASCENSORE ordinaria	IMPIANTO N:00871396 MATRICOLA12015	1988	OTIS	LANZA DEL VASTO
		ASCENSORE controllo da organo certificatore abilitato				
		IMPIANTO ELETTRICO biennale (solvavia)		2017		LANZA DEL VASTO
		IMPIANTO ELETTRICO ordinaria		2017		LANZA DEL VASTO
		IMPIANTO ELETTRICO - messo a terra (organo certificatore abilitato)				
		IMPIANTO TERMICO	IN SOSTITUZIONE			
		IMPIANTO CONDIZIONAMENTO				
		DICHIARAZIONE F-GAS				
		GRUPPI PRODUZIONE ENERGIA ELETTRICA				
		GIARDINO/SPAZI EST COMUNI A VERDE				
		PRODOTTI CHIMICI IN USO (PULIZIA-DISINFEZIONE ECC.)				
327FER1	NS 45022	FERRO DA STIRO	FXK20		DELONGHI	COOP LANZA DEL VASTO
327FER2	NS 45022	FERRO DA STIRO	DX1251 EFFETTIVE		ROWENTA	COOP LANZA DEL VASTO
327ASS1	immagini inventario VMG_20181212_093801.jpg	ASSE DA STIRO			FOPPA BUCHETTI	COOP LANZA DEL VASTO

*Delega*

*Luca*

*M. D.*

*Alfio*



**ELENCO ATTREZZATURE ABETE**

REV 0 del 05/03/2020

Descrizione		Dati tecnici			
327PUL1	Immagini InventarioIMG_20181212_094018.jpg	CARRELLO PULIZIE		COMARK	COOP LANZA DEL VASTO
327BO11	NS_IP1928060174	BOILER ELETTRICO	TYPE 80 VF80SE	STYLEBOILER	COOP LANZA DEL VASTO
327BO12	Immagini InventarioIMG_20181212_095113.jpg	BOILER ELETTRICO		STORM	COOP LANZA DEL VASTO
327BO13	AK1601060548	BOILER ELETTRICO	TYPE 8 VF8SE	STYLEBOILER	COOP LANZA DEL VASTO
327BO14	Immagini InventarioIMG_20200303_161920_HQR.jpg	BOILER ELETTRICO	STORM 80/SV	STORM	COOP LANZA DEL VASTO
327BO15	NS 3200786	BOILER ELETTRICO	PROECO EVO8U/SEU	ARISTON	COOP LANZA DEL VASTO
327CAL1	NS 20800446	RADIATORE ELETTRICO		LA SUPER CALOR	COOP LANZA DEL VASTO
327CAL2	NS 87318	TERMOCONVETTORE ELETTRICO	TUPE 20 TURBO	DE LONGHI	COOP LANZA DEL VASTO
327CAL3	Immagini InventarioIMG_20181212_100559.jpg	TERMOCONVETTORE ELETTRICO	TIPO RAPID 1 MICRORAPID T2000-V0	VORTICE	COOP LANZA DEL VASTO
327CAL4	Immagini InventarioIMG_20200303_160712_HQR.jpg	RADIATORE ELETTRICO		AEG	COOP LANZA DEL VASTO



# ELENCO ATTREZZATURE ABETE (CAMERE)

REV 0 del 27/03/2019

Descrizione		Dati tecnici					
Codice	N. SERIE MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ne	Costruttore	Proprietà	Scheda tecnica
LETM1 A 327L	immagini_inventario\IMG_20200303_164550_HDR.jpg	LUCI/ CAMPANELLO - TESTA LETTO					
327LET1 A 327L	immagini_inventario\IMG_20200303_170804_HDR.jpg	LETTI ARTICOLATI MANUALI			GERANI MOPEDIA	COOP LANZA DEL VASTO	
		CAMPANELLO BAGNO				COOP LANZA DEL VASTO	
		PHONE					
327LETMATR	immagini_inventario\IMG_20191212_094952.jpg	LETTO MATRIMONIALE			IKEA	COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO	
327RETE1	immagini_inventario\IMG_20191212_100859.jpg	RETE LETTO SINGOLO				COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO	
327RETE2	immagini_inventario\IMG_20191212_100859.jpg	RETE LETTO SINGOLO				COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO	



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* *Dege Ramo*



## ELENCO ATTREZZATURE ABETE (CUCINA)

REV 0 del 27/03/2019

Descrizione		Dati tecnici					
Codice	N. SERIE /MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ne	Costruttore	Proprietà	Scheda tecnica
327FU01	immagini_inventario\IMG_20200303_150833.jpg	FUOCHI + FORNO	D76/10CGG	2017	OLIS	COOP LANZA DEL VASTO	
327CAP1	immagini_inventario\IMG_20200303_151148.jpg	CAPPA ASPIRAZIONE	EPO920ML/170124	2017	REGA IMPIANTI SRL	COOP LANZA DEL VASTO	
327STOV1	NS_13PW005155	LAVASTOVIGLIE	B312200BE50		ELFRAMO	COOP LANZA DEL VASTO	
327AFF1	immagini_inventario\IMG_20200303_151700.jpg	AFFETTATRICE				COOP LANZA DEL VASTO	
327FRU1	immagini_inventario\IMG_20200303_151857.jpg	FRULLATORE	TYPE FDP64		KENWOOD	COOP LANZA DEL VASTO	
327MIN1	immagini_inventario\IMG_20200303_152015.jpg	MINIPIMER	TYPE HG7707-1		BLACK & DECKER	COOP LANZA DEL VASTO	
327CONG1	immagini_inventario\IMG_20200303_153320.jpg	CONGELATORE			ZOPPAS	COOP LANZA DEL VASTO	
327CONG2	immagini_inventario\IMG_20200303_153340.jpg	CONGELATORE			HIGHTEC	COOP LANZA DEL VASTO	



## ELENCO ATTREZZATURE ABETE (ELETTROMEDICALI)

REV 0 del 27/03/2019

Descrizione		Dati tecnici				
Codice	N. SERIE MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ne	Costruttore	Proprietà
327SOL1	NS.202453	SOLLEVATORE	TYPE SU05/M1	1996	CIAR	COOP LANZA DEL VASTO
327GLIC1	NS.GL0006168	APPARRECCHIATURA PER GLICEMIA			OG CARE	PRIVATO
327GLIC2	53842676983	APPARRECCHIATURA PER GLICEMIA	5911982002		ACCU-CHECK AVIVA	PRIVATO
327SAT1	immagini inventario\IMG_20200303_162457_HDR.jpg	PULSOSSIMETRO	SAT-200		INTERMED	COOP LANZA DEL VASTO
327SAT2	EADD408204	PULSOSSIMETRO	IP22	2020	CONTECT	COOP LANZA DEL VASTO
327AMC1	NS.8420	ASPIRATORE MEDICO CHIRURGICO	NEW ASKIR 30 REFRE 310200/C2		CAM	COOP LANZA DEL VASTO
327AERO1	NS.013895	APPARECCHIO PER AEROSOL	NE2004F	2014	BODY FORM	COOP LANZA DEL VASTO
327CONC1		CONCENTRATORE OSSIGENO	NEW LIFE		AIRSEP CORPORATION	COOP LANZA DEL VASTO
327SIM1	immagini inventario\IMG_20200303_154213.jpg	GUIDA AEROBICA	GRU	2001	SAPILO	COOP LANZA DEL VASTO
327CINF1	immagini inventario\IMG_20200303_155031.jpg	CARRELLO INFERMERIA				COOP LANZA DEL VASTO



*Alfredo*

*seg. Ramo*



## ELENCO ATTREZZATURE ABETE (UFFICI)

REV 0 del 27/03/2019

Descrizione		Dati tecnici				
Codice	N. SERIE MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ite	Costruttore	Proprietà
327STAMP1	EZ4909E6H33262	STAMPANTE	MFC-J480DW		BROTHER	COOP LANZA DEL VASTO
327PC2	SIN CND9269J66	PC PORTATILE STRUTTURA	HP 255G7 MODEL RTL8821CE		HP	COOP LANZA DEL VASTO
327COR1	immagini inventario\IMG_20200303_162655_HDR.jpg	TELEFONO CORDLESS	KX-TG6721JTB		PANASONIC	COOP LANZA DEL VASTO



## ELENCO ATTREZZATURE ABETE (AUSILI)

REV 0 del 27/03/2019

Descrizione		Dati tecnici				
Codice	N. SERIE MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ne	Costruttore	Proprietà
327CAR1	NS.MM0300751	CARROZZINA AUTOSPINTA			WIMED	PRIVATO
327GIR1	immagini_inventariolIMG_20200303_160052_HDR.jpg	GIRELLO SENZA ASCELLARI			INVACARE	COOP LANZA DEL VASTO
327GIR2	immagini_inventariolIMG_20200303_160106_HDR.jpg	GIRELLO SENZA ASCELLARI			INVACARE	COOP LANZA DEL VASTO
324GIR3	immagini_inventariolIMG_20200303_160944_HDR.jpg	GIRELLO SENZA ASCELLARI		2016	PIA ORTOTECH	ASL
		TRIPODE				
327BAST1		BASTONE CANADESE			COPPELLO & SANGUINETI	PRIVATO
		ALTRI BASTONI				
		CINTURA PELVICA				
		CINTURA ADDOMINALE				
		PETTORINA				
327PED1		PEDALIERA GINNICA				COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO
327MOT1	12181904	MOTORINO MATERASSO ANTIDECUBITO		2013	TERMIGE S.R.L.	COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO
327MOT2	NS_12096228	MOTORINO MATERASSO ANTIDECUBITO		2012	TERMIGE S.R.L.	COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO
327MOT3	NS_1500568	MOTORINO MATERASSO ANTIDECUBITO		2015	GIEMME S.R.L.	COOP SOCIALE LANZA DEL VASTO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ELENCO PERSONALE AREA RESIDENZIALE AL 10/11/2023 - COOP. SOCIALE LANZA DEL VASTO

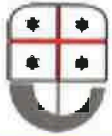
ATTIVITA'	IDENTIFICATIVO PERSONALE	TIPO CONTRATTO	TIPO RAPPORTO	QUALIFICA	LIVELLO ccni coop. sociali	DATA ASSUNZION E	N. SCATTI	DATA PROSSIMO SCATTO	ORARIO DI LAVORO/MONT E ORE SETTIMANALE	NOTE	PAGA BASE	SCATTI ANZ.	IND. PROF.LE	IND. FUNZIONE	SUPERMI NIMO	TOTALE MENSILE LORDO
COMUNITA' "L'ABETE" REZZOAGLIO	CERREGHINI MARIA FRANCESCA	subordinato - socia lav.	tempo indet.	O.S.S.	C2	08/01/2015	5		part time 35 ore settimanali		1.467,90	98,15	-	-	-	1.566,05
	FOCACCI SABRINA	subordinato - socia lav.	tempo indet.	O.S.A.	B1	01/01/2015	5		part time 36 ore settimanali		1.325,20	-	-	-	-	1.325,20
	PASTORI PAOLO	subordinato - dipendente	tempo indet.	O.S.S.	C2	01/04/2023	0	apr-25	part time 28 ore settimanali		1.467,90	-	-	-	-	1.467,90
	RAGGI DEBORAH	subordinato - socia lav.	tempo indet.	O.S.S.	C2	01/01/2015	5		full time 38 ore settimanali		1.467,90	98,15	-	-	-	1.566,05
	TORRES ROMERO AIDEE KATHUSCA	subordinato - socia lav.	tempo indet.	O.S.S.	C2	01/01/2015	5		part time 35 ore settimanali		1.467,90	98,15	-	-	-	1.566,05



*Alfredo*

*oage (urs)*

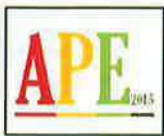
*[Handwritten signature]*



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



## DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.3

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

## Dati identificativi



Regione: Liguria  
Comune: Rezzoaglio  
Indirizzo: VIA ROMA, n. 53  
Piano: s1  
Interno:  
Coordinate GIS: 44,5280556 ; 9,3880556

Zona climatica: F  
Anno di costruzione: 1970  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 47,28  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 260,01  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale			Rezzoaglio				Sezione		Foglio		62		Particella		439	
Subalterni	da	19	a	19	da	a	da	a	da	a	da	a				
Altri subalterni																

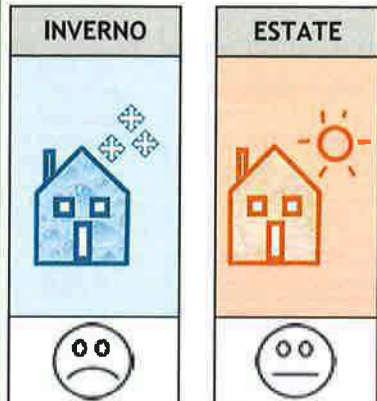
## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

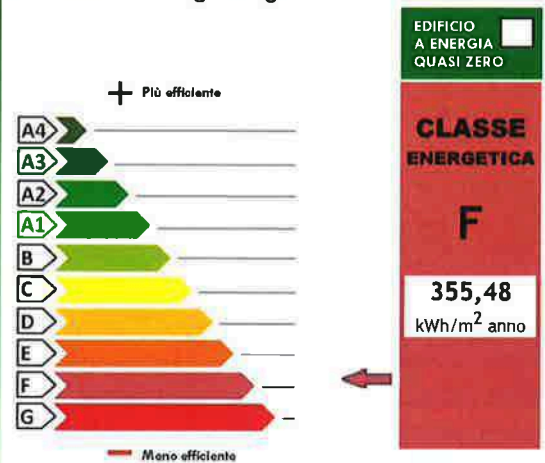
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



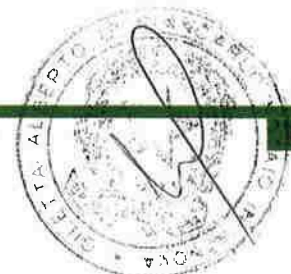
### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

**A1**

105,77 kWh/m<sup>2</sup> anno





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile <b>EPgl,nren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>355,48</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.693,82 m <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile <b>EPgl,ren</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  <b>0,00</b>
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno  <b>71,10</b>
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m <sup>2</sup> anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Pavimenti verso esterno (Intradosso)	No	8,8	E - 269,97	<b>A3</b>  <b>58,88</b> kWh/m <sup>2</sup> anno  19 anni
REN2					
REN3	Installazione dei seguenti impianti: Generatore alimentato a biomassa, Caldaia a condensazione	No	21,4	A2 - 76,58	
REN4					
REN5					
REN6					



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	260,010	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	195,389	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,751	
EPH,nd	260,5	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup,utile	0,00	-
YIE	0,34	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m <sup>2</sup> anno	EPnren kWh/m <sup>2</sup> anno
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733   $\eta_H$	0,0	355,5
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod. acqua calda sanitaria						$\eta_W$		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

si raccomandano miglioramenti

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	ROSARIO PUGLIA	
Indirizzo	via Nazionale, 409 - 98049 - VILLAFRANCA TIRRENA (ME)	
E-mail	rosariopuglia82@gmail.com	
Telefono	3290613027	
Titolo	PERITO INDUSTRIALE	
Ordine/iscrizione	MESSINA/803	
Dichiarazione di indipendenza	<i>Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).</i>	
Informazioni aggiuntive	9905	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Sì
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Sì
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 19/03/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale \_\_\_\_\_



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE CERTIFICATO: 07202513151

VALIDO FINO AL: 19/03/2035



Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

## PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

## SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

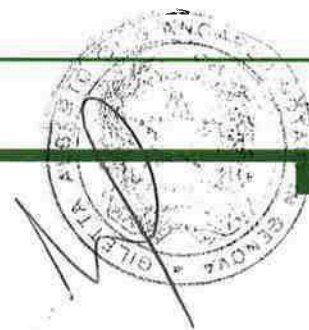
RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

## TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Ripporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





*Copia su supporto analogico di documento redatto su supporto informatico*

Certifico io sottoscritto, dottor ALBERTO GILETTA, Notaio in Genova, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Genova e Chiavari, che la presente copia, composta di tre fogli oltre il presente, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale. La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata al certificatore Rosario Puglia il cui certificato Numero seriale: 64 9a 78 8b de 7c 2b 3e e' stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni da ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 in veste di autorità di certificazione della firma digitale, da me verificata positivamente in data 19 marzo 2025, ove risulta la vigenza dal giorno 27 maggio 2022 al giorno 18 aprile 2025.

Genova, diciannove marzo duemilaventicinque



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'ALBERTO GILETTA'. Below the signature is a circular notary seal. The seal features a five-pointed star in the center, surrounded by a decorative border. The text around the star reads 'ALBERTO GILETTA' at the top and 'NOTAIO IN GENOVA' at the bottom.



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova, Autorizzazione n. 17119 del 16 maggio 2002.

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si rilascia ad uso Registro Imprese.

Copia conforme all'originale, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova 1 in data 27/3/2025 al n. 10352 serie 1T