

----- **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA** -----

----- **E PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO** -----

Tra le sottoscritte Parti: -----

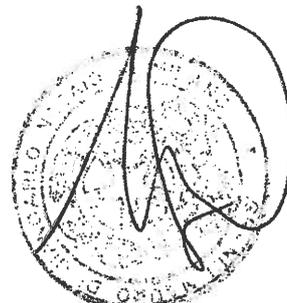
- la Società **"GRAFICHE REKORD S.P.A."** con sede in Milano, Via Viviani n. 8 e capitale sociale di Euro 1.200.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00849660154, R.E.A. N. MI-188697, Società italiana, rappresentata dal Consigliere CROCI LUIGIA MARIA, nata a Milano il 7 agosto 1960, domiciliata per la carica presso la sede sociale sopra indicata, munita degli occorrenti poteri in forza delle delibere del Consiglio di Amministrazione in data 19 febbraio 2017 e 27 febbraio 2017 che, in estratto autentico, si allegano al presente atto in unica fascicolazione come **Allegato 1**; (nel seguito **"Grafiche"** o **"Concedente"**); -----

- la Società **"COSMOGRAFICA ALBERTINI S.P.A."** con sede ad Erba, Corso XXV Aprile n. 167/B e capitale sociale di Euro 3.500.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como 02161730136, R.E.A. N. CO-244361, Società italiana, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ALBERTINI EMILIO, nato a Milano il 3 giugno 1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale sopra indicata, munito degli occorrenti poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 ottobre 2016, debitamente iscritta ai sensi di legge; (nel seguito la **"Società"**, **"CA"** o **"Affittuaria"**). -----

----- **PREMESSO CHE** -----

- a) Grafiche esercita un'azienda con stabilimento produttivo sito in Via Gioia Flavio, Trezzano sul Naviglio per la produzione di etichette su carta e su film. -----
- b) Grafiche versa in una situazione di crisi, che rischia di compromettere la prosecuzione dell'attività e, di conseguenza, il valore e la funzionalità dell'azienda, nonché il relativo avviamento ed il mantenimento dei livelli occupazionali. A fronte di tale situazione ha intrapreso ogni necessaria attività finalizzata a preservare, per quanto possibile, il valore, la funzionalità e l'avviamento dell'azienda, al fine primario di tutelare i propri creditori ed altresì per salvaguardare il mantenimento dei livelli occupazionali. -----
- c) In questa prospettiva, Grafiche intende promuovere, concordemente con CA, quanto possibile per la conservazione dell'avviamento dell'azienda (nello specifico, del Ramo di Azienda, come di seguito definito, rappresentato dallo stabilimento e dall'attività produttiva e commerciale svolta), impegnandosi ad accedere prontamente alla procedura di Concordato Preventivo mediante deposito al Tribunale di Milano di domanda ex art. 161, sesto comma, l.f. e a seguire la presentazione di un piano e di una proposta che prevedano, tra gli altri elementi, l'esecuzione di quanto previsto dal presente

REGISTRATO A MILANO 6  
IL 01/03/2017  
N. 7379 SERIE 1T  
ESATTI EURO 1.845,00  
DI CUI EURO 45,00  
PER IMPOSTA DI BOLLO



Ma Francesco C...

contratto, per l'ottenimento della miglior sorte per i creditori concorsuali, ma anche per la salvaguardia al meglio dell'occupazione. -----

d) L'attuale situazione in cui Grafiche si trova rende impossibile la prosecuzione diretta della attività aziendale, ma una sua interruzione, nell'attesa della definizione della proponenda procedura concorsuale, andrebbe a scapito dei valori aziendali (avviamento, ordini in corso di esecuzione, rapporti con la clientela ed il mercato) e conseguentemente della salvaguardia della forza lavoro e dell'interesse della massa dei creditori. A tal fine appare necessario e urgente assicurare la prosecuzione dell'attività, in modo da non pregiudicare sotto il profilo commerciale e produttivo l'organizzazione dell'impresa e quindi il suo effettivo valore, attraverso un affitto del Ramo operativo dell'Azienda, cui segua secondo le regole concorsuali la cessione della stessa in ambito di concordato preventivo, per la quale l'attuale affittuario ha altresì formulato nel presente contratto offerta irrevocabile di acquisto. Il tutto, ferma la liquidazione autonoma, nell'ambito della stessa procedura, degli assets non compresi nel Ramo operativo oggetto di affitto. -----

e) Nell'ambito delle iniziative assunte da Grafiche per preservare il valore, la funzionalità e l'avviamento del Ramo di Azienda, in particolare nei giorni 21-28 febbraio 2017, la Concedente ha stipulato con i propri dipendenti, le transazioni in sede protetta ai sensi degli artt. 2113 del Codice civile e 410-411 del Codice di procedura civile, e definito la procedura di consultazione sindacale prevista dalla legge.

f) CA intende prendere in affitto il Ramo di Azienda alle condizioni di cui al presente Contratto, rendendosi disponibile a contribuire a non disperderne i valori e ad acquistare il Ramo di Azienda alle condizioni di seguito indicate, ma subordinatamente all'esclusione di ogni responsabilità della cessionaria per i debiti del Ramo d'Azienda oggetto di affitto e successiva cessione (con gli effetti dell'art 182 e 105 lf co 4 l.f.), vale a dire subordinatamente all'avveramento della condizione sospensiva (di seguito "Condizione") posta nel suo esclusivo interesse dell'irrevocabile omologazione del Concordato Preventivo cui Grafiche dovesse essere ammessa, il cui piano e proposta prevedano, tra gli altri elementi, l'esecuzione di quanto qui pattuito, il tutto senza pregiudizio e nel rispetto delle procedure ex art 163 bis l.f.. Per irrevocabile omologazione del Concordato Preventivo s'intende la perenzione dei termini di proposizione di tutti i mezzi di gravame/impugnazione avverso il provvedimento di omologazione del Concordato Preventivo ovvero la conferma di detto provvedimento in tutti i mezzi di gravame/impugnazione contro lo stesso esperiti dagli aventi diritto. -----

g) Con il presente contratto, le Parti intendono quindi disciplinare le condizioni ed i termini dell'affitto del Ramo

è  
E  
c  
a  
l  
g  
ke  
qu  
ri  
ni  
Il  
l'  
anc  
I  
co  
mun  
com  
mod  
nell  
vinc  
libe  
Non  
stra  
Gli  
esclu  
vio  
Comun  
\* Fog  
Cat.  
\* Fog  
Cat. I  
\* Fog  
703, t  
\* Fog

di Azienda, sulla premessa dell'impegno al deposito da parte della Concedente di domanda ex art. 161, sesto comma, Legge Fallimentare, e del piano di concordato nei termini concessi dal Tribunale. -----

-- **TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE** -

**Articolo 1 - Premesse e allegati** -----

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto. -----

**Articolo 2 - Oggetto.** -----

**2.1.** Con il presente contratto Grafiche concede in affitto alla Società, che accetta, il Ramo di Azienda attualmente condotto in Trezzano sul Naviglio, Via Flavio Gioia 1 - 5, avente ad oggetto la produzione di etichette su carta e su film, così come attualmente in essere e ubicato presso l'immobile sito in Trezzano sul Naviglio, Via Flavio Gioia 1 - 5 (di seguito "Ramo di Azienda") costituito da: -----

a) beni materiali, mobili ed immobili ed immateriali, comprensivi della relativa documentazione, ivi compresi i segni distintivi e, più in generale, quanto costituente il know-how aziendale di cui la Concedente disponga ad ogni titolo in relazione al Ramo d'Azienda di cui il Concedente disponga ad ogni titolo. E' compreso nell'affitto anche il dominio www.rekord.it, per tutta la durata del presente accordo, per il quale Grafiche si impegna a collaborare con l'Affittuaria ove richiesto per le volture presso gli amministratori del dominio. -----

Il server e i software gestionali utilizzati da Grafiche per l'attività esercitata in relazione al Ramo d'Azienda sono anch'essi compresi nell'affitto ad esclusivo utilizzo di CA. - I beni mobili concessi in affitto sono individuati nell'Elenco Cespiti allegato al presente atto come **Allegato 2**, e comunque tutti i beni attualmente presenti presso gli Immobili, come di seguito definiti, oltre che quelli attualmente in comodato presso soggetti terzi, e sono di piena proprietà e/o nella libera disponibilità della GRAFICHE, esenti ad oggi da vincoli di qualunque specie o natura che ne impediscano il libero e pieno godimento da parte dell'Affittuaria. -----

Non sono compresi nell'affitto automobili e beni mobili registrati di proprietà. -----

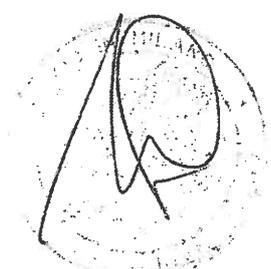
Gli immobili compresi nel Ramo di Azienda ("Immobili") sono esclusivamente quelli siti in Trezzano sul Naviglio, Via Flavio Gioia 1 e 5, censiti nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari: -----

\* Foglio 9 (nove) - Mappale 118 (centodiciotto) - Sub. 3 - Cat. D/7 - Rendita Euro 17.200,00; -----

\* Foglio 9 (nove) - Mappale 121 (centoventuno) - Sub. 701 - Cat. D/7 - Rendita Euro 6.898,00, e -----

\* Foglio 9 (nove) - Mappale 124 (centoventiquattro) - Sub. 703, tra loro graffati; -----

\* Foglio 9 (nove) - Mappale 118 (centodiciotto) - Sub. 4 -



Cat. A/3 - Cl. 5 - vani 6,5 - Rendita Euro 402,84, -----  
ove è attualmente ubicata l'attività, quali meglio individua-  
ti nella planimetria che si allega come **Allegato 3**. Si dà at-  
to che sono esclusi dal Ramo di Azienda tutti gli ulteriori  
immobili di proprietà Grafiche non indicati. -----

Tutti i beni concessi in affitto e sono di piena proprietà  
e/o nella libera disponibilità della Concedente, esenti ad  
oggi da vincoli di qualunque specie o natura (a parte le ipo-  
teche iscritte sugli Immobili, che verranno cancellate a se-  
guito della cessione del Ramo di Azienda nell'ambito della  
procedura concorsuale ex art 108 lf, ferma la facoltà alter-  
nativa di accollo del mutuo ipotecario gravante sugli Immobili  
a scelta dell'acquirente) che ne impediscano il libero e  
pieno godimento da parte dell'Affittuaria. -----

E' compreso nel Ramo d'Azienda, e costituisce elemento essen-  
ziale di cui le Parti hanno tenuto conto nella fissazione del  
canone di affitto (oltre che nel corrispettivo della proposta  
irrevocabile di acquisto) anche l'utilizzo e la disponibilità  
piena per tutta la durata dei beni in leasing di cui all'e-  
lenco che si allega come **Allegato 4**, per i quali si fa rinvio  
al successivo Articolo 3. -----

Rimangono esclusi dall'affitto i beni non indicati negli al-  
legati. -----

b) contratti pendenti afferenti e funzionali all'Azienda at-  
tualmente in essere, in deroga all'art. 2558 C.c., limitata-  
mente a contratti allegati in copia al presente atto in unica  
fascicolazione come Allegato 5. A seguito del subentro in ta-  
li contratti gli importi maturati dalla Data di Efficacia  
(canoni, utenze etc.) saranno quindi versati direttamente da  
CA. Grafiche dichiara che per i contratti oggetto del Ramo di  
Azienda non vi sono morosità pregresse, restando inteso che  
eventuali morosità accumulate o debiti di qualsiasi tipo esi-  
stenti alla Data di Efficacia restano esclusivamente in capo  
a Grafiche. -----

Per tutti i contratti non compresi nel precedente elenco  
(siano essi rapporti di consulenza, fornitura, acquisto, ap-  
palto o quant'altro) si esclude espressamente il subentro  
della Società e l'assunzione di ogni e qualsiasi obbligo re-  
lativo, che resta esclusivamente in capo alla Grafiche che  
terrà indenne la Società da ogni richiesta e/o pretesa e/o  
danno, fermo il suo l'impegno di procedere alla definizione  
e/o scioglimento, sotto la propria esclusiva responsabilità e  
cura, di ogni rapporto al di fuori del Ramo di Azienda  
nell'ambito della procedura concorsuale. -----

Si dà atto inoltre, e in particolare, che è escluso il suben-  
tro di CA nei contratti di leasing, che restano in capo a  
Grafiche, che si impegna dare loro esecuzione al fine di non  
disperdere e compromettere il valore del Ramo di Azienda sul-  
la cui premessa ha operato le proprie valutazioni la Società,  
procedendo al regolare pagamento dei canoni a scadere e man-

tenendo le possibilità di riscatto dei beni al termine del contratto, come previsto al successivo Articolo 3. -----

c) contratti relativi ai lavoratori dipendenti di cui all'elenco allegato ("Lavoratori Trasferiti", **Allegato 6**), comprensivo di inquadramento, trattamento economico. Dato atto che costituisce elemento essenziale del contratto che nessun debito pregresso verso i dipendenti o di altra natura diventi costo per la CA, Grafiche dichiara e garantisce di avere effettuato prima della Data di Efficacia tutte le procedure sindacali e accordi individuali e quant'altro necessario per limitare il numero dei dipendenti a quelli indicati nell'Allegato 6, secondo i costi e condizioni ivi espressamente indicati. E' escluso il subentro in ulteriori contratti di lavoro dipendente, agenzie o collaborazioni di qualsiasi genere non espressamente indicati nell'Allegato 6, dichiarando la Grafiche che i nominativi di cui all'elenco corrispondono a tutti i dipendenti con contratti in essere facenti parte del Ramo di Azienda, e che non ve ne sono di ulteriori. Per i Lavoratori Trasferiti si applica quanto previsto al successivo Articolo 12. -----

**2.2** Sono espressamente esclusi dal presente Contratto in quanto non rientranti nel Ramo di Azienda oggetto d'affitto, come descritta nell'art. 2.1, fra gli altri e senza valore di indicazione tassativa: -----

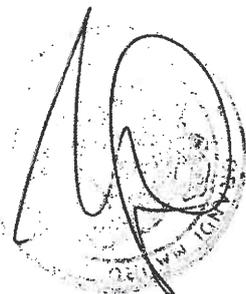
(a) ogni bene, diritto, contratto, credito, disponibilità liquida e passività non ricompresi nel Ramo di Azienda, nonché i contratti di dipendenti non trasferiti e tutte le passività maturate e/o maturande in relazione ai dipendenti non trasferiti, o a dipendenti di soggetti terzi fornitori, o cooperative esterne; -----

(b) tutti i crediti e le disponibilità liquide inerenti il Ramo di Azienda in essere e/o maturati alla Data di Efficacia e/o traenti origine da fatti e/o atti gestionali del Ramo di Azienda verificatisi/compiuti fino alla Data di Efficacia; ---

(c) tutte le passività anche se inerenti il Ramo di Azienda in essere e/o maturate alla Data di Efficacia e/o traenti origine da contratti, fatti e/o atti gestionali del Ramo di Azienda verificatisi/compiuti fino alla Data di Efficacia, fra le quali, in via esemplificativa, ma non tassativa: (i) i debiti verso le banche; (ii) i debiti verso i fornitori; (iii) i Debiti verso i Lavoratori Trasferiti maturati sino alla Data di Efficacia; (iv) i Debiti verso altri lavoratori, consulenti, collaboratori a vario titolo, anche dipendenti di cooperative e ditte esterne; (v) i debiti inerenti ai contratti in cui vi è il subentro; (vi) i debiti tributari e inerenti contenziosi in essere o anche minacciati; -----

(d) il magazzino, disciplinato dall'Articolo 7. -----

**2.3** Le Parti concordano che viene riconosciuto a Grafiche il diritto di conservare in deposito presso i locali in cui è svolta l'attività della CA, in luogo separato, individuato



nella planimetria allegata quale Allegato 3, al quale sarà possibile l'accesso unicamente dall'entrata separata, escluso l'ingresso nei locali dello stesso immobile in cui opera CA, e fino a quando la Concedente non trovi altra collocazione più conferente, la propria documentazione e scritture contabili. A Grafiche, attraverso propri incaricati, è riconosciuto il diritto di accesso ai locali individuati per tale uso della Società, attraverso l'ingresso dedicato, all'unico fine di accedere ai documenti e/o materiali Grafiche, negli orari di ufficio, evitando in ogni caso ingerenze e/o intromissioni nell'attività della CA. -----

CA ha facoltà di segnalare eventuali impedimenti e difficoltà alla prosecuzione di tale deposito, con conseguente necessità di tempestiva liberazione degli spazi da parte della Grafiche. Inoltre, si dà atto che fino a quando permanga l'utilizzo dei locali da parte della Concedente qui disciplinato, il server facente parte del Ramo di azienda in affitto potrà essere utilizzato a titolo gratuito dalla Concedente stessa per la gestione degli adempimenti di legge e la tenuta della contabilità della Concedente stessa, a cura dei propri incaricati, e senza alcun accesso e/o commistione nei dati CA. A tal fine le Parti faranno in modo che siano adottati accorgimenti tecnici informatici al fine di non consentire a Grafiche l'accesso ai dati CA e viceversa, nel rispetto della reciproca privacy dei dati. -----

2.4 Il Ramo di Azienda è concesso in affitto nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui questo si trova con efficacia alla data del 1° marzo 2017 (di seguito "Data di Efficacia") con le garanzie di legge. Alla data di efficacia CA verrà immessa nel possesso dei beni costituenti il Ramo di Azienda e verrà sottoscritto dalle Parti verbale di consegna. Il godimento del Ramo di Azienda è attribuito all'Affittuaria con effetto dalle ore zero della Data di Efficacia così che, da tale momento, la gestione del Ramo di Azienda è trasferita a CA che la riceve a proprio esclusivo rischio e spese. -----

2.5 A far tempo dalla Data di Efficacia, CA è legittimata a richiedere - con il consenso e la collaborazione che la Concedente si obbliga a prestare ove richiesto - tutte le eventuali volture e/o annotazioni su utenze, licenze, concessioni, autorizzazioni e contratti afferenti il Ramo di Azienda che siano necessari all'esercizio dell'attività da parte dell'Affittuaria. -----

CA, a sua volta, si impegna a non frapporre alcun ostacolo e a collaborare attivamente per quanto di ragione alle trascrizioni, ai trasferimenti, alle intestazioni, alle retrovolture e/o alle cancellazioni di annotazioni da effettuarsi al momento della cessazione del contratto. -----

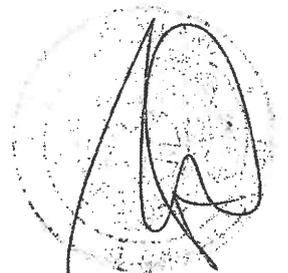
2.6 Il Ramo di Azienda è composto esclusivamente da quanto espressamente indicato nel precedente art 2.1 e, pertanto, non

comprende né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né le disponibilità liquide e/o di cassa, né le partecipazioni in altre società o consorzi, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o natura, ivi compresi i debiti per imposte e tasse, sorti anteriormente alla Data di Efficacia o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente a tale data. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità, carichi, partite e sopravvenienze rimangono pertanto tutti in capo a (e di esclusiva pertinenza di) Grafiche. -----

**2.7 Grafiche**, nel più breve tempo tecnico possibile dalla Data di Efficacia (e comunque entro il 31 marzo 2017), si impegna a presentare al Tribunale competente la domanda per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo nella forma di cui all'articolo 161, comma 6, della Legge Fallimentare, procedendo nei termini assegnati al deposito del piano e della documentazione di legge, proponendo un piano che preveda la cessione del Ramo d'Azienda sottoponendo agli organi della procedura l'impegno di acquisto, condizionato, previsto nel presente contratto, oltre alla dismissione dei restanti assets. -----

### **Articolo 3 - Beni in leasing** -----

**3.1** Ferma la disponibilità dei beni in leasing di cui all'elenco allegato quale Allegato 4 come da precedente art. 2.1 (a), che viene garantita da Grafiche nell'ambito del Ramo di Azienda, si dà atto che CA non subentra nei contratti di leasing attualmente in essere, che restano in capo a Grafiche. - Quest'ultima si impegna a proseguire tali contratti e a onorare il pagamento di tutti i ratei a scadere in modo da conservare in capo a CA la legittima disponibilità dei beni oggetto dei leasing per tutta la durata del contratto, al fine di garantire la continuità dell'operatività del Ramo di Azienda e di non disperdere il valore dei beni sui quali sono stati calcolati i valori del canone di affitto e del corrispettivo offerto nella proposta irrevocabile di acquisto. ---- Si precisa che per consentire a Grafiche di disporre della liquidità necessaria a onorare i pagamenti dei canoni di leasing come da prospetto Allegato 4, da considerarsi prededucibili nell'ambito del redigendo piano di concordato, CA anticiperà nel corso del presente contratto a Grafiche - acquistando conseguentemente credito di pari importo e rango - secondo gli importi e scadenze specificate nell'Allegato 4 le somme corrispondenti ai canoni di leasing (ma non quelle per l'eventuale riscatto) in aggiunta al canone di affitto di Azienda di cui all'Articolo 5. Grafiche a sua volta dovrà procedere con tempestività al pagamento di tali somme alle società concessionarie, consegnando via via a CA copia della distinta comprovante il pagamento. Il mancato pagamento nei termini anche di una sola rata di uno o più leasing comporta



il diritto di CA di sospendere ulteriori pagamenti, fermo il recupero delle somme percepite da Grafiche e non versate, e di prendere contatto diretto con i concessionari per regolare i successivi pagamenti. -----

Ove per uno o più dei leasing attivi maturino in corso di contratto di affitto di Ramo di Azienda le scadenze per il riscatto, sarà onere e cura di Grafiche conservare la disponibilità del bene e procedere all'eventuale riscatto, acquistandolo definitivamente al Ramo di Azienda. -----

**3.2** In ipotesi di cessazione del contratto con restituzione del Ramo di Azienda per qualsiasi ragione senza acquisto dello stesso da parte di CA, prima della consegna al soggetto legittimato CA dovrà avere il rimborso di ogni somma versata in via anticipata a Grafiche e/o ai concessionari dei leasing dalla Data di Efficacia in relazione a importi per canoni e/o eventuale riscatto dei leasing di cui all'Allegato 4. -----

**Articolo 4 - Durata dell'affitto dell'Azienda** -----

**4.1** L'affitto ha durata dalla Data di Efficacia per un periodo di anni 1 (uno), e quindi fino al 28 febbraio 2018. Dato atto che il presente contratto ha come obiettivo la valorizzazione e l'acquisto del Ramo di Azienda da parte di CA, nell'ambito della procedura concorsuale, e quindi subordinatamente alla Condizione di cui in premessa, che si auspica intervenga prima della scadenza indicata, le Parti concordano che il presente affitto potrà essere prorogato unilateralmente, su richiesta di CA, per un altro anno dopo la prima scadenza, ove entro tale data di scadenza non si sia realizzata la Condizione per il perfezionamento a suo favore della compravendita del Ramo di Azienda. -----

**4.2** Ove nell'ambito della procedura concorsuale il Ramo di Azienda fosse assegnato/acquistato da un soggetto diverso dalla Società, resta inteso che la Società potrà disporre del Ramo di Azienda non oltre la scadenza del presente contratto (eventualmente prorogato) e dovrà procedere alla riconsegna a Grafiche, osservando, salvo il predetto termine, le prescrizioni di cui all'art. 3.2, 5.4, 6.3 e art. 11. -----

**Articolo 5 - Corrispettivo per l'affitto dell'Azienda** -----

**5.1** Fermo quanto disposto all'Articolo 3, quale corrispettivo globale ed onnicomprensivo per l'affitto del Ramo di Azienda è convenuto il canone annuo di Euro 180.000,00 (centottantamila), IVA esclusa. -----

**5.2** I canoni di affitto vengono versati dalla Società mensilmente entro il 10 del mese, per un importo pari ad euro 15.000,00 (quindicimila) oltre IVA, salvo un ulteriore ed equivalente pagamento in caso di rinnovo ai sensi dell'Articolo 4.2. -----

**5.3** CA avrà il diritto di portare in compensazione immediata con il proprio debito derivante dal contratto di affitto del Ramo di Azienda e dal debito per acquisto di magazzino di cui al successivo art. 7, ogni somma garantita dalla manleva di

cui all'articolo 12, così come garantita in relazione in generale agli altri debiti gravanti sulla Concedente, che CA abbia legittimamente anticipato per Grafiche o fosse eventualmente tenuta a versare a terzi, a qualsivoglia titolo e/o ragione. -----

**5.4** Le Parti convengono che, qualora la Società si renda acquirente del Ramo di Azienda ai sensi del successivo Articolo 13, ferme le compensazioni di cui al precedente articolo 5.3, i canoni di affitto corrisposti a Grafiche verranno considerati quali acconti già pagati sul prezzo di acquisto del Ramo di Azienda ed imputati in conto prezzo. Ove tale acquisto non si perfezioni, i canoni versati verranno rimborsati prima della riconsegna (da parte di Grafiche e/o dell'acquirente del Ramo di Azienda). -----

**Articolo 6 - Manutenzione e interventi autorizzati** -----

**6.1** Le manutenzioni dei beni oggetto di Affitto di Ramo d'Azienda resteranno a carico delle Parti secondo quanto previsto dalla legge. -----

**6.2** Le Parti concordano che, in considerazione della situazione attuale dei beni e macchinari compresi nel Ramo di Azienda, che richiede interventi urgenti di manutenzione straordinaria e migliorie che Grafiche non ha potuto approntare in passato per mancanza delle risorse a ciò necessarie, sempre al fine della migliore conservazione e mantenimento e miglioramento dell'efficienza e del valore del Ramo di Azienda, CA è autorizzata sin d'ora a procedere agli interventi più urgenti (operazioni di ripristino, sostituzioni e adeguamento di macchinari e attrezzature, migliorie in genere etc., secondo un elenco che le Parti redigeranno in contraddittorio) senza a tal fine dover chiedere autorizzazione preventiva di Grafiche, per un importo, per il primo anno di durata del presente contratto, per gli interventi più urgenti e non procrastinabili, non superiore ad Euro 200.000,00 (duecentomila). Di tali spese CA invierà a Grafiche ogni dettaglio, specifica e giustificativo. -----

Eventuali lavori che comportino un onere maggiore rispetto all'importo indicato dovranno essere preventivamente autorizzate da Grafiche e dagli organi della procedura. -----

**6.3** In caso di restituzione del Ramo d'Azienda, gli interventi entro la somma sopra indicata, nella misura effettivamente sostenuta (oltre a ulteriori migliorie, eventualmente oggetto di espressa autorizzazione, in esubero rispetto al tetto massimo indicato) dovranno essere riconosciuti a CA quali migliorie e rimborsati da Grafiche e/o dal soggetto acquirente del Ramo di Azienda, tassativamente prima della riconsegna del Ramo di Azienda. -----

**Articolo 7 - Magazzino** -----

Il magazzino non è compreso nel Ramo di Azienda. -----

Il materiale giacente (Magazzino) è quello di cui all'inventario che le Parti si impegnano a redigere in contraddittorio



entro il 3 marzo 2017, con indicazione di materie prime, semilavorati e prodotti finiti e relativi valori. Tale Magazzino verrà conservato all'interno degli Immobili ove attualmente si trova, in area dedicata, esclusa ogni confusione con ulteriore materiale via via acquistato da CA. -----

La Società potrà acquistare il Magazzino, prelevando il materiale necessario a seconda delle esigenze, che verrà fatturato da Grafiche come segue: prodotti finiti al prezzo di vendita, pagamento a 120 (centoventi) giorni; semilavorati al prezzo di costo oltre lavorazione, pagamento a 120 (centoventi) giorni data fattura; materie prime e altri materiali, al costo di acquisto, con pagamento con rimessa diretta a 120 (centoventi) giorni data fattura. In ipotesi di acquisto del Ramo di Azienda, CA acquisterà ai medesimi prezzi e condizioni il Magazzino residuo. -----

#### **Articolo 8 - Gestione dell'Azienda -----**

**8.1** La Società si impegna a gestire il Ramo di Azienda in conformità alla sua destinazione economica ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione degli impianti e dei macchinari nel suo insieme nonché il buono stato di conservazione (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al presente Contratto) di ciascun singolo bene costituente il Ramo di Azienda. CA si impegna ad usare la massima diligenza professionale nella gestione e conservazione del Ramo di Azienda. Dell'importante onere che ciò comporta si è tenuto conto nella fissazione del prezzo di affitto del Ramo di Azienda. -----

**8.2** Nel corso dell'affitto restano ad esclusivo carico della Società tutti i rischi inerenti l'esercizio del Ramo di Azienda, l'uso del complesso dei beni che la costituiscono o di singoli componenti e i prodotti che verranno immessi sul mercato. -----

**8.3** La Società si impegna a far fronte, per l'intera durata del Contratto, a tutti gli obblighi ed oneri inerenti alla gestione del Ramo di Azienda, assumendosi la responsabilità esclusiva, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per tutti i fatti comunque riferibili alla gestione del Ramo di Azienda, con conseguente integrale ed incondizionato esonero della Grafiche da qualsivoglia tipologia di responsabilità. -----

**8.4** La Società dovrà curare ogni onere e adempimento per ottenere il trasferimento a suo favore e/o il rinnovo di tutti i permessi e autorizzazioni necessari per la gestione dell'Azienda con obbligo di Grafiche di prestare la propria collaborazione e di manifestare il proprio assenso qualora ciò venga richiesto. Egualmente Grafiche si impegna a curare ogni adempimento per ottenere in capo alla Società il definitivo trasferimento dei Permessi in caso di acquisto del Ramo di Azienda ai sensi di quanto previsto al successivo Articolo 13.

**8.5** La Società, al termine dell'affitto del Ramo di Azienda,

non potrà pretendere alcun compenso per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento, fermo il diritto al rimborso (i) di quanto anticipato e documentato per gli interventi di cui al precedente articolo 6 (ii) dei canoni di leasing corrisposti a Grafiche per il mantenimento dei rispettivi contratti; (iii) dei canoni di locazione versati in conto prezzo; (iv) di tutte le altre somme sostenute anche se a carico di Grafiche. -----

A sua volta Grafiche, al termine dell'affitto dell'Azienda, non potrà chiedere alcuna indennità o risarcimento, per il deperimento conseguente al normale utilizzo dei beni o per un'eventuale diminuzione dell'avviamento per causa non imputabile alla Società. -----

8.6 CA ha il diritto esclusivo, ma non l'obbligo, di utilizzare, nello svolgimento dell'attività relativa al Ramo di Azienda gestito in affitto, i marchi e i segni distintivi dell'Azienda, oltre che il dominio web che utilizza tali marchi, nell'estensione che riterrà opportuna. Ciò non costituisce comunque un obbligo, potendo l'Affittuario in qualunque momento utilizzare o meno tali marchi o segni distintivi. ----

8.7 Nel corso dell'affitto, in relazione al Ramo d'Azienda, CA: -----

- dovrà assicurare, in ogni occasione, che vengano riconosciuti e rispettati i diritti della Concedente sui componenti del Ramo di Azienda informando immediatamente gli organi della procedura concorsuale adita in caso di controversia; -----

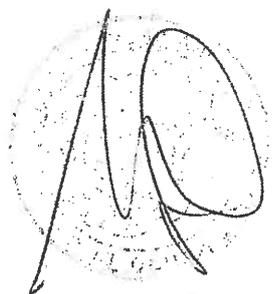
- non potrà smantellare gli impianti e/o concederli in comodato e/o farli oggetto di pegno e/o di qualsiasi altra garanzia reale senza il consenso della Concedente ma potrà modificare l'organizzazione e la collocazione materiale di impianti e attrezzature ed altri mobili; -----

- potrà subaffittare, esclusivamente ad aziende riconducibili al gruppo di cui fa parte CA singole aree produttive senza consenso della Concedente ma non potrà cedere il contratto d'Affitto, in tutto o in parte e sotto qualsiasi forma, né cedere la gestione del Ramo di Azienda. In caso di subaffitto CA conserverà la responsabilità solidale per i debiti tutti verso la Concedente inerenti al Ramo di Azienda affittato; ---

- potrà scegliere a sua esclusiva discrezione se operare direttamente verso la clientela quale centro servizi o effettuare la propria attività anche verso società del gruppo di cui è parte secondo le modalità ritenute più idonee ed efficaci; -----

- avrà la piena e libera disponibilità di tutte le procedure di commercializzazione inerenti il Ramo di Azienda, nonché gli indirizzi della clientela, degli agenti e dei rappresentanti, oltre tutti i riferimenti e numeri di telefono utili alla gestione del Ramo d'Azienda; -----

- potrà assumere dipendenti senza preventiva autorizzazione di Grafiche che siano necessari e funzionali all'attività del



Ramo di Azienda, fermo l'obbligo esclusivo di far fronte ai relativi oneri e costi successivi alla Data di Efficacia anche in caso di retrocessione del Ramo di Azienda per quanto maturato in pendenza di affitto. -----

**8.8** Gli eventuali contratti stipulati dalla Società con scadenza successiva a quella del contratto di affitto e/o comunque la cui scadenza risultasse successiva alla cessazione del contratto di affitto medesimo resteranno in capo alla Società, che si obbliga a tenere indenne la Concedente o l'eventuale terzo acquirente dei Rami di Azienda. -----

**Articolo 9 - Nuovi Impianti** -----

La Società avrà la facoltà di installare anche nuovi macchinari, impianti e attrezzature senza peraltro recare pregiudizio a quelli già esistenti e senza che ciò snaturi l'attività del compendio aziendale. Tali beni potranno essere liberamente asportati dalla Società anche nel corso del rapporto e comunque dovranno necessariamente essere asportati al momento della cessazione del Contratto, ove non si proceda all'acquisto del Ramo di Azienda in favore di CA. Resta inteso che i relativi costi saranno interamente sopportati dalla Società, senza diritto di questa, in alcun caso, a indennizzi e/o compensi di sorta. -----

**Articolo 10 - Polizze Assicurative** -----

La Società dovrà stipulare idonee polizze di assicurazione con primaria/e compagnia/e, per massimali adeguati, a copertura dei rischi a suo carico diversi da quelli già coperti dalle polizze esistenti, che siano state trasferite all'Affittuaria in virtù del contratto. -----

**Articolo 11 - Restituzione dell'Azienda** -----

**11.1** Impregiudicato quanto previsto al successivo Articolo 13, alla cessazione dell'affitto del Ramo di Azienda, per qualunque causa dipendente dal presente contratto, la Società dovrà restituire il Ramo di Azienda ed i beni che la costituiscono nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo deterioramento, usura ed obsolescenza derivanti dal normale e corretto uso dei beni, senza alcun obbligo da parte dell'Affittuaria di risarcimento alcuno per il deprezzamento conseguente al logorio dovuto all'uso. La restituzione avverrà, previo completo rimborso a CA da parte di Grafiche e/o dell'acquirente del Ramo di Azienda delle somme di cui al successivo punto 11.4, entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi dalla cessazione dell'affitto. Le Parti collaboreranno per favorire le operazioni di riconsegna, sottoscrivendo appositi verbali di riconsegna in contraddittorio. -----

**11.2** Al momento della riconsegna del Ramo di Azienda verrà redatto in contraddittorio tra le Parti un inventario dei beni costituenti il Ramo di Azienda, con analitica descrizione del loro stato. -----

**11.3** Fatto salvo il rimborso di somme anticipate eventualmente concordato tra le Parti (ferme le previsioni del preceden-

te punto 11.1), anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 2561 e 2562 c.c., nessun corrispettivo per differenze di inventario dovrà essere corrisposto a favore della Società che sin d'ora rinuncia ad ogni diritto in tal senso e ciò anche in relazione all'eventuale incremento del valore del Ramo di Azienda, così come disposto dal presente contratto. -----

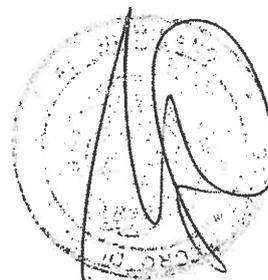
**11.4** In considerazione del pagamento da parte della Società di canoni di locazione anticipati in conto prezzo di acquisto, e oltre che del pagamento di somme in via anticipata, al fine di garantire la continuità dell'attività e non pregiudicare il valore (leasing, passività varie, eventuali tfr e somme pagate ai Lavoratori Trasferiti per il periodo ante Data di Efficacia, manutenzioni straordinarie e migliorie), ove il Ramo di Azienda venisse acquistato da un terzo, la riconsegna del Ramo di Azienda avverrà solo previo versamento da parte del terzo acquirente e/o della Grafiche di un importo in favore della Società pari (i) canoni di affitto versati dalla Società dalla Data di Efficacia nella misura di cui all'art 5.4; (ii) somme versate per i leasing di cui all'Articolo 3.3; (iii) somme di cui ai lavori di autorizzati e documentate ex Art. 6.3. (iv) altre passività della Grafiche sostenute dalla Società. -----

**Articolo 12 - Rapporti di Lavoro subordinato.** -----

**12.1 Rapporti di lavoro oggetto di Affitto:** Le Parti si danno atto che CA subentrerà esclusivamente nei rapporti di lavoro dipendente funzionali all'esercizio del Ramo di Azienda contenuti nell'elenco Allegato 6 (i "Lavoratori Trasferiti"), alle condizioni ivi previste, dandosi atto che nella determinazione del corrispettivo di cui al presente contratto (e della successiva proposta di acquisto di Ramo di Azienda di cui all'art. 13 si è tenuto conto di tale situazione, senza alcun aggravio possibile). -----

La Società non si accolla alcun debito verso i dipendenti. Quindi restano a carico della Concedente tutte le competenze a qualsivoglia titolo maturate dai Lavoratori Trasferiti sino alla Data di Efficacia, e quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le eventuali mensilità pregresse maturate fino alla data di efficacia, i ratei di ferie maturate e non godute nonché i ratei di mensilità aggiuntive e differite e gli oneri previdenziali relativi, e le indennità di fine rapporto maturate (TFR) sino alla Data di Efficacia, nonché ogni onere comunque maturando sino alla Data di Efficacia. Con ciò si intende che di competenza della Concedente non vi sia solo il TFR alla data di inizio dell'affitto dei Rami di Azienda ma anche la rivalutazione dello stesso TFR successiva alla Data di Efficacia sul TFR già maturato che, come costo, resterà ad esclusivo carico della Concedente. -----

**12.2** Si da atto che, al fine di ridurre l'addebito di responsabilità solidale in carico a CA di cui non si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo, Grafiche ha proceduto



alla sottoscrizione di transazioni generali e novative art. 2113, comma 4° c.c e artt. 410, 411, comma 3° e 412 c.p.c.: --

(i) con i Lavoratori Trasferiti che, in via di transazione generale novativa hanno (a) rinunciato, a qualsivoglia questione insorta, e/o controversia che possa insorgere, con riferimento alla formalizzazione e/o costituzione e/o esecuzione e/o eventuale cessazione del rapporto di lavoro subordinato e/o di qualsiasi altro rapporto eventualmente intercorso tra le Parti, (b) accettato la riconduzione alla disciplina collettiva nazionale, di tutti i trattamenti aziendali collettivi migliorativi riconosciuti ai dipendenti quali: (1) applicazione delle maggiorazioni "indennità turno" nella misura di cui al CCNL e solo a fronte di effettiva prestazione, (2) eliminazione di qualsiasi erogazione a titolo di premio di qualsivoglia natura; (3) rappresentazione della natura assorbibile del superminimo; (4) eliminazione di qualsiasi contributo mensa; -----

(ii) con i dipendenti differenti dai Lavoratori Trasferiti (i "Lavoratori non Trasferiti"), e precisamente i sigg. Luigia Maria Croci, Maria Grazia Croci, Rosa Maria Croci, Giacomo Gelmi, Efrem Scaglia di transazioni generali e novative art. 2113, comma 4° c.c e artt. 410, 411, comma 3° e 412 c.p.c con le quali i predetti hanno espressamente rinunciato (1) alla richiesta di costituzione di un rapporto di lavoro con la Società, (2) all'impugnazione del mancato trasferimento del proprio rapporto di lavoro presso la Società, (3) a qualsiasi ulteriore richiesta ex art. 2112 c.c., dando atto della propria estraneità al Ramo di Azienda oggetto di affitto. -----

(iii) con tutti i collaboratori che Grafiche ha dichiarato essere presenti, con le quali i predetti hanno rinunciato (1) alla costituzione di un rapporto di lavoro subordinato con Grafiche; (2) alla richiesta di costituzione di un rapporto di lavoro con la Società, (3) all'impugnazione del mancato trasferimento del proprio rapporto di lavoro presso la Società. -----

**12.3** Si dà atto che Grafiche ha proceduto all'esperimento (con la partecipazione della Società) della procedura di consultazione sindacale di legge ed al raggiungimento, all'esito della stessa, di un accordo con le competenti OO.SS. in relazione al trasferimento del Ramo d'Azienda e del solo personale ad esso afferente (i.e. con espressa esclusione dei Lavoratori non Trasferiti, svolgenti funzioni amministrative e contabili e dei collaboratori di cui al punto 12.2. (iii) svolgenti funzioni amministrative connesse alla vendita). ----

**12.4** La Concedente dichiara che (i) il TFR dei Lavoratori Trasferiti, maturato fino al 31 dicembre 2016, è stato regolarmente accantonato in azienda (ii) il TFR dei Lavoratori Trasferiti, maturato dal 1° gennaio 2017, è stato dalla Concedente medesima, per tutti i lavoratori sempre e regolarmente versato, alternativamente ed a scelta dei lavoratori stes-

s  
t  
I  
r  
r  
i  
l  
D.  
s  
d  
co  
ge  
ti  
ce  
sa  
12  
ma  
sf  
me  
gc  
Tr  
12  
qu  
so  
fu  
fo  
ch  
ch  
ri  
pa  
vo  
luc  
rin  
per  
e/c  
tit  
res  
pro  
tal  
con  
Gra  
12.  
lav  
ti,  
rat  
van  
con  
Gra  
In  
sfe

si, al Fondo Tesoreria Inps e/o ai Fondi dai medesimi indicati. -----

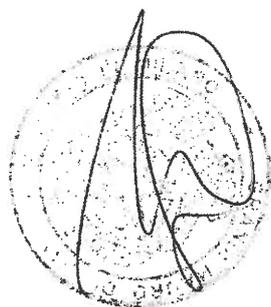
In relazione al TFR maturato a favore dei Lavoratori Trasferiti si procederà come segue: in caso di risoluzione di un rapporto di lavoro subordinato con dipendenti trasferiti con il Ramo d'Azienda in affitto, la Società corrisponderà solo la quota di TFR di sua competenza, maturata a partire dalla Data di Efficacia, rimanendo a carico della Concedente la residua parte, compresa la rivalutazione di legge. E' fermo il diritto alla compensazione tra debito derivante dal presente contratto di Affitto di Azienda, debito per acquisto di magazzino e ogni somma di competenza della Concedente, o garantita in base alla manleva di cui al presente articolo e invece anticipata dalla Società, anche in relazione alla responsabilità solidale ex art 2112 c.c.. -----

**12.5** Grafiche dichiara e garantisce di procedere entro il 10 marzo 2017 al pagamento di quanto dovuto ai Lavoratori Trasferiti sia a titolo retributivo che contributivo fino alla mensilità di febbraio 2017 compreso e dichiara altresì la regolarità contributiva e retributiva di tutti i Lavoratori Trasferiti fino al mese di febbraio 2017 alla data odierna. --

**12.6** Fatto salvo quanto previsto al precedente punto 12.4, qualora la Società, in ragione dell'eventuale responsabilità solidale disposta dalla legge ovvero al fine di garantire la funzionalità e continuità gestionale del Ramo di Azienda, fosse chiamata a rispondere/dovesse farsi carico di passività che, in forza del presente Contratto, sono a carico di Grafiche, avrà diritto di essere tenuta prontamente indenne o di ricevere senza ritardo da Grafiche il rimborso degli importi pagati ed in ogni caso di compensare integralmente il relativo credito nei confronti di Grafiche per quanto pagato in suo luogo con ogni credito della Concedente. Con specifico riferimento alle passività a carico di Grafiche inerenti ai ratei per retribuzioni, ferie non godute, tredicesima e TFR dovuti e/o maturati anteriormente alla Data di Efficacia od aventi titolo ad essa anteriore a favore dei Lavoratori Trasferiti resta inteso che CA avrà diritto a che Grafiche provveda al pronto rimborso alla Società degli importi da questa pagati a tale titolo, fermo restando il diritto di quest'ultima di compensare integralmente il relativo credito nei confronti di Grafiche con ogni credito della Concedente. -----

**12.7** Grafiche garantisce che non vi sono altri rapporti di lavoro dipendente e non dipendente (collaboratori, consulenti, e/o prestatori d'opera d'altro titolo) diversi dai Lavoratori Trasferiti e dai Lavoratori non trasferiti che possano vantare a qualsiasi titolo riconoscimento di rapporto lavoro con Grafiche e qualsiasi conseguente pretesa nei confronti di Grafiche e conseguentemente della Società. -----

In relazione ai rapporti di lavoro con i Lavoratori non Trasferiti (con la sola eccezione del Sig. Efrem Scaglia, Grafi-



che si impegna far sì che gli stessi sottoscrivano specifico patto di non concorrenza anche post contrattuale verso la Società (attività oggetto del Ramo di Azienda) inerente le medesime attività dagli stessi svolte sino alla data odierna, valido per tutto il territorio italiano ed europeo e per la durata di anni 2 (due). Ogni onere e costo relativo a tale patto di non concorrenza, che dovrà essere valido ed efficace, con consegna di copia alla Società, resterà a carico di Grafiche. -----

**Articolo 13 - Proposta irrevocabile di acquisto di Ramo di Azienda -----**

**13.1** CA si obbliga sin d'ora irrevocabilmente - in proprio o attraverso società che si riserva di nominare all'atto della cessione - all'acquisto del Ramo di Azienda (anche nelle forme di atti separati come da successivo art. 13.2), secondo le modalità di seguito indicate, subordinatamente alla permanenza di efficacia del presente contratto di affitto di Ramo di Azienda e alla esclusione della responsabilità della Concedente per i debiti del Ramo di Azienda ceduto (secondo i principi degli artt. 182 e 105 co 4 l.f.) e quindi subordinatamente all'avverarsi della Condizione (come definita in premessa) che assicuri tale effetto e efficacia alla prospettata cessione. E' fatto salvo il diritto di prelazione di cui all'art. 15. -----

**13.2** CA si riserva di procedere all'acquisto, in base alla presente proposta, con atti e soggetti separati (che si riserva di nominare all'atto della cessione), procedendo alla separata cessione degli Immobili compresi nel Ramo di Azienda (nella consistenza individuata nell'Allegato 2), dandosi atto che in tale ipotesi il prezzo indicato per gli Immobili ("Prezzo Immobili") è pari ad Euro 1.600.000,00 (unmilione-seicentomila) (oltre IVA se dovuta) da decurtare dal Prezzo complessivo del Ramo di Azienda. -----

**13.3** La Proposta Irrevocabile d'Acquisto ha efficacia e validità fino e non oltre il 28 febbraio 2018, ferma la possibilità di revoca anche in data precedente ove entro il 30 luglio 2017 non pervenga deposito del decreto di ammissione della Grafiche al Concordato Preventivo ai sensi dell'art. 163 l.f. Nell'interesse esclusivo della CA, che vi potrà rinunciare in ogni momento a mezzo comunicazione scritta inviata a Grafiche, essa s'intende sospensivamente subordinata all'avveramento della Condizione così come definita in premessa e al precedente articolo 13.1. L'offerta irrevocabile di acquisto del Ramo di Azienda potrà essere validamente accettata da Grafiche a ciò autorizzata dagli organi della procedura a mezzo lettera raccomandata a.r. ricevuta da CA entro e non oltre il termine perentorio di cui al presente articolo.

**13.4** CA s'impegna a consegnare a Grafiche, entro e non oltre il 30 marzo 2017, a garanzia della presente proposta irrevocabile, anche ai sensi dell'art 163 bis lf, per il pagamento

del prezzo di seguito indicato, una fideiussione di primario istituto bancario per un importo di Euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila), con scadenza 30 aprile 2018. -----

La garanzia si intenderà priva di efficacia, con restituzione da parte di Grafiche per conto dei competenti organi del Concordato Preventivo, alla scadenza, oltre che, se precedente, contestualmente alla sottoscrizione dell'acquisto del Ramo di Azienda ed al pagamento del corrispettivo dovuto per lo stesso, nonché nel caso di acquisto/ assegnazione del Ramo di Azienda, in favore di soggetto diverso da CA. -----

**13.5** L'accettazione della presente proposta di acquisto del Ramo di Azienda, con validità e efficacia nelle forme di legge dovrà pervenire a CA con comunicazione scritta entro e non oltre il 28 febbraio 2018. In difetto, Grafiche dovrà immediatamente restituire la Garanzia a CA. -----

**13.6** Ove l'accettazione dovesse intervenire entro i termini sopra indicati, il contratto definitivo di cessione del Ramo di Azienda, subordinatamente all'avverarsi della Condizione nell'interesse esclusivo della Società, che potrà rinunciare a tale condizione sospensiva in ogni momento a mezzo comunicazione scritta inviata a Grafiche, verrà perfezionato entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione dell'accettazione della proposta, con comunicazione di luogo e data della stipula da parte di CA a Grafiche con preavviso di giorni 7 (sette). -----

**13.7** La compravendita del Ramo di Azienda avverrà con uno o più contratti, ferma la facoltà della Società di indicare diversi acquirenti per Ramo di Azienda e Immobili, con atti separati, che le Parti sottoscriveranno presso il notaio indicato dalla Società. -----

**13.8** Fermo quanto previsto relativamente all'acquisto del Magazzino, in caso di accettazione della Proposta Irrevocabile d'Acquisto, il Ramo d'Azienda sarà compravenduto tra le Parti per una somma pari ad Euro 3.844.395,00 (tremilioni ottocentoquarantaquattromila trecentonovantacinque), dedotto il debito residuo a scadere dei contratti di leasing alla Data di Efficacia (coma da Allegato 3, pari ad Euro 994.395,00 (novecentonovantaquattromilatrecentonovantacinque), dandosi atto che CA dovrà in sede di compravendita liberare Grafiche da tale debito residuo (prededucibile ai sensi del concordato) comprensivo sia degli importi dei leasing già anticipati a Grafiche in corso di affitto sia di quelli ancora residui, il tutto secondo i seguenti valori finali: -----

- Euro 1.600.000,00 (unmilionesecientomila) per Immobili; ----
- Euro 600.000,00 (seicentomila) per macchinari; -----
- Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila) per leasing; -----
- Euro 300.000,00 (trecentomila) per avviamento. -----

Resta inteso che dal Prezzo Complessivo saranno detratti in conto prezzo: -----

(i) l'ammontare di tutti i Canoni corrisposti dalla CA a

Grafiche nel corso dell'Affitto al netto di I.V.A.; -----

(ii) tutti gli eventuali crediti dell'Affittuaria che dovessero residuare alla data di cessione del Ramo di Azienda; ---

(iii) l'intero importo del TFR dei dipendenti trasferiti accantonato e degli altri ratei maturati presso Grafiche e ogni altro rateo maturato alla Data di Efficacia a favore dei Lavoratori Trasferiti e inerente al rapporto di lavoro con gli stessi ed al Fondo Tesoreria INPS o ai loro Fondi pensione non ancora corrisposti alla data di cessione dell'Azienda (assunti dalla cessionaria con accollo liberatorio); -----

(iv) ove CA lo ritenga (in alternativa alla cancellazione dell'ipoteca ex art 108 lf), eventuale importo del mutuo ipotecario residuo gravante sugli Immobili compresi nel Ramo di Azienda (con accollo liberatorio da parte dell'acquirente). --

Il Prezzo Complessivo dovrà essere corrisposto alla data di trasferimento del Ramo di Azienda ferma la liberazione da oneri e gravami ex art 108 lf. -----

**13.9** Tutte le spese e/o gli altri costi e/o gli oneri relativi agli atti d'acquisto del Ramo di Azienda (ivi incluse, a titolo esemplificativo, tasse, imposte, spese notarili, registrazioni, etc.) saranno a carico della CA. -----

**13.10** Grafiche garantisce che il Ramo d'Azienda verrà ceduto alla Società franco e libero da ogni iscrizione e trascrizione pregiudizievole (fermo restando che tale requisito si considererà soddisfatto con la consegna alla Società delle dichiarazioni di assenso alle cancellazioni, autenticate da Notaio, da parte dei relativi creditori ipotecari iscritti, o con le modalità di purgazione e cancellazione cui alla legge fallimentare), libera da liti, sequestri, pignoramenti e da pretese di qualsiasi terzo aventi ad oggetto i beni aziendali. In caso di cessione del Ramo di Azienda, Grafiche garantirà la Società dall'evizione del Ramo di Azienda. Resta esclusa qualunque garanzia per eventuali vizi o difetti della stessa. -----

**13.11** Il presente impegno presuppone che la cessione avvenga nell'ambito di procedura concorsuale e quindi esclusa l'applicazione del disposto di cui all'art. 2560 c.c., trattandosi di cessione nell'ambito di procedura concorsuale con gli effetti di cui all'art 182 e 105 lf e, pertanto, resta inteso che la Società, quale acquirente del Ramo di Azienda, non subentrerà nei relativi debiti e crediti antecedenti alla cessione, che rimarranno in capo a Grafiche, fermo il diritto alla compensazione in sede di cessione di eventuali somme che CA abbia dovuto versare a terzi in pendenza di affitto in vece della Grafiche. -----

**13.12** Ove non pervenga a CA accettazione della proposta irrevocabile di cui al presente articolo con le modalità ed entro il termine perentorio indicato, CA, fermo ed impregiudicato il suo diritto di partecipare ad eventuali procedure competitive per la vendita del Ramo di Azienda che dovessero essere

1  
2  
C  
t  
t  
A  
C  
p  
ca  
Re  
nc  
tr  
La  
zi  
ri  
tr  
fi  
di  
e  
qua  
suk  
con  
All  
1.  
2.

indette dagli organi del Concordato Preventivo o di altre procedure concorsuali di Grafiche, rendendosene aggiudicataria, e ferma la prelazione concessa al successivo art 14, avrà facoltà di (a) recedere dal presente Contratto, con preavviso di 30 (trenta) giorni, restando in tale caso a favore della Società il diritto di prelazione di cui all'art. 15; (b) in difetto di recesso: il presente Contratto di affitto di Ramo di Azienda avrà termine alla scadenza naturale prevista, restando anche in tale caso a favore della Società il diritto di prelazione di cui all'art. 14, fermi gli obblighi restitutori di cui al precedente articolo 11. -----

**Articolo 14 - Prelazione (legge 23 luglio 1991, n. 223) -----**

Impregiudicato quanto previsto al precedente Articolo 13, trattandosi di contratto d'affitto di Ramo di Azienda appartenente ad impresa assoggettata a procedura concorsuale, le Parti si danno atto che è applicabile la legge 23 luglio 1991, n. 223 in tema di prelazione all'acquisto da parte dell'Affittuaria, ferma la previsione del precedente Articolo 13.6. -----

**Articolo 15 - Certificazione Energetica -----**

L'Affittuaria ad ogni effetto di legge dichiara e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici ed alla certificazione energetica degli edifici, per quanto concerne la porzione immobiliare in contratto. -----

**Articolo 16 - Foro Esclusivo -----**

Qualunque controversia comunque ed in qualsiasi modo derivante o connessa al presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano. -----

**Articolo 17 - Spese del Contratto -----**

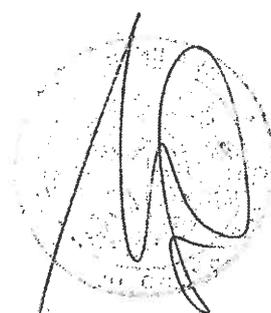
Ciascuna delle Parti sopporterà le spese, imposte, tasse, di propria competenza, salvo l'imposta di registro che sarà a carico della Società. -----

Resta inteso che l'IVA dovrà essere reciprocamente pagata e non potrà essere oggetto delle compensazioni e/o deduzioni tra le Parti previste nel Contratto. -----

La Società riconoscerà, in caso di acquisto del Ramo di Azienda, il rateo IMU maturato nell'esercizio 2017 per il periodo in cui i beni immobili componenti il Ramo di Azienda si trovavano nella titolarità di Grafiche. Il contratto di affitto sarà registrato ai fini dell'assolvimento dell'imposta di registro dalla Società. Il costo dell'imposta di registro e delle spese di registrazione si dividerà tra le Parti in egual misura. La Società addebiterà la parte della Concedente subito dopo il pagamento e compenserà l'importo a suo credito con il versamento della rata di affitto successiva alla prima. -----

Allegati: -----

1. Delibere Grafiche -----
2. Elenco Cespiti -----

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a company logo or official seal.

3. Planimetria locali -----

4. Beni in leasing -----

5. Copie dei contratti con subentro ex art 2558 cc -----

6. Elenco Lavoratori Trasferiti -----

F.to EMILIO ALBERTINI -----

F.to LUIGIA MARIA CROCI -----

N. 6461 DI REP.

N. 3740 DI RACC.

Certifico io sottoscritto Avv. MAURO GRANDI Notaio in Milano, iscritto nel ruolo dei Notai del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, vere ed autografe le premesse firme di: -----

- CROCI LUIGIA MARIA, nata a Milano il 7 agosto 1960, domiciliata per la carica presso la sede sociale infra indicata, che ha firmato il presente atto nella sua qualità di Consigliere di Amministrazione della Società "GRAFICHE REKORD S.P.A." con sede in Milano, Via Viviani n. 8 e capitale sociale di Euro 1.200.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 00849660154, R.E.A. N. MI-188697, Società italiana, munita degli occorrenti poteri; -----

- ALBERTINI EMILIO, nato a Milano il 3 giugno 1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale infra indicata, che ha firmato il presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "COSMOGRAFICA ALBERTINI S.P.A." con sede ad Erba, Corso XXV Aprile n. 167/B e capitale sociale di Euro 3.500.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como 02161730136, R.E.A. N. CO-244361, munito degli occorrenti poteri. -----

Dette persone, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno firmato alle ore 20,30 (venti e trenta minuti) in mia presenza sia alla fine dell'ultimo foglio sia a margine dei fogli intermedi della presente scrittura privata nonchè gli allegati della stessa, ai sensi di legge, scrittura da me Notaio letta alle Parti. -----

Milano, Via Francesco Cherubini n. 6, 28 ventotto febbraio 2017 duemiladiciassette. -----

F.to MAURO GRANDI Notaio -----