

7.9 AFFITTI E CESSIONI

Come desumibile dal contratto in allegato (**all. 9**) e come precedentemente anticipato, la Società ha stipulato in data 02/07/2020 un contratto di affitto di ramo di azienda con opzione per la cessione con Bratech Srl, che ha sede in Clusone (BG), via De Paoli 26/A, capitale sociale interamente versato di Euro 10.000,00, codice fiscale e partita IVA 04441290162.

L'oggetto dell'affitto è costituito dai seguenti elementi:

1. *“dai contratti di appalto in corso come da elenco che si allega sub Allegato A ed in generale dai contratti stipulati dall’Affittante per l’esercizio del Ramo di Azienda, oltre ancora i contratti di leasing di cui all’Allegato B;*
2. *i beni e le attrezzature necessarie per l’esercizio dell’attività, come da elenco allegato sub Allegato C;*
3. *dai rapporti di lavoro dipendente come da elenco allegato sub Allegato D”.*

Il Contratto di Affitto ha durata di 36 mesi a partire dalla Data di Efficacia ovvero il 02/07/2020 sino al 01/07/2023. Il canone di affitto è determinato nell’importo annuo di Euro 12.000 oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili da Euro 1.000,00 ciascuna entro e non oltre il 15 di ogni mese.

L’Affittuaria si è impegnata a mantenere ferma ed irrevocabile la propria proposta di acquisto del Ramo di Azienda sino alla data di scadenza del contratto di affitto offrendo all’Affittante a titolo di corrispettivo l’importo di Euro 55.000 oltre IVA. In caso di cessione del Ramo di Azienda, i canoni di affitto versati sino alla data di stipula dell’atto di cessione saranno da considerarsi quale acconto prezzo e da scomputarsi dal prezzo di vendita. L’ammontare del TFR relativo ai dipendenti passati sarà da scomputarsi dal prezzo di vendita.

In relazione ai contratti di leasing per il subentro l’Affittuaria corrisponderà la somma totale di Euro 14.000 oltre IVA.

Per quanto riguarda i contratti di appalto in corso, l’affittuaria riconoscerà alla Società il 5% di quanto verrà incassato dall’Affittuaria.

Come da dichiarazione del 17/12/2020, Bratech Srl *“conferma e dichiara che la proposta di acquisto di cui all’art. 10 del contratto succitato verrà reiterata e confermata nell’ambito di ogni eventuale procedura competitiva. Nella denegata ipotesi in cui la Vostra Società dovesse rilevare potenziali difformità tra il testo negoziale ed i principi della Legge Fallimentare applicabili, l’Affittuaria si rende disponibile a formalizzare ogni modifica e/o integrazione contrattuale ritenuta necessaria, previa condivisione”* (**all. 91**). Si precisa che nel corso del deposito delle informative periodiche e del ricorso del 16 febbraio 2021, tale documento è sempre stato condiviso in formato di bozza: si allega la versione firmata (**all. 218**).

Alla data del 16/10/2020, il credito futuro vantato dalla Società verso Bratech Srl per la cessione del ramo di azienda è pari a Euro 43.046, poiché all’importo totale di Euro 55.000 è necessario decurtare Euro 7.954 (valore del TFR dei due dipendenti passati) ed Euro 4.000 (rate già fatturate al 16/10/2020 dei mesi di luglio, agosto, settembre e ottobre 2020). Ad oggi Bratech Srl ha pagato 10 rate dell’affitto di ramo di azienda (per il periodo luglio 2020 – aprile 2021).

Al 16/10/2020 il valore dei crediti futuri verso Bratech Srl legati ai contratti di appalto ceduti è pari ad Euro 21.850 (il 5% di Euro 350.000 per l’appalto Rottofreno e il 5% di Euro 87.000 per l’appalto di Milano), di cui Euro 10.360 già fatturati ed incassati nel corso del novembre 2020 come indicato anche nella prima informativa periodica (**all. 13**) ed Euro 9.000 fatturati ad inizio febbraio 2021 ed in attesa del relativo incasso (**all. 92**).

Al 16/10/2020 il valore dei crediti verso Bratech Srl legati alla cessione dei contratti di leasing è già considerato all’interno del paragrafo 7.2 *Crediti commerciali* nella voce Crediti verso Bratech Srl.

Di seguito una tabella di riepilogo:

Piano di concordato Dati al 16/10/2020	Valore da bilancio	Rettifiche	Compensazioni	Movimentazioni	Valore Concordatario
Affitti e cessioni	-	76.850	(11.954)	-	64.896
Cessione ramo di azienda	-	55.000	(11.954)	-	43.046
Ricavi (5%) da contratti di appalto passati con ARA	-	21.850	-	-	21.850

7.9.1 Bratech Srl

Come prima considerazione, bisogna notare che Bratech Srl è stata costituita all’inizio del 2020 e si tratta quindi di una Newco: non si ha a disposizione il bilanciato di verifica al 31/12/2020 ma, in ogni caso, la verifica della solidità della stessa si baserebbe comunque su dati relativi a soli 10 mesi di attività e quindi non molto indicativi.

In secondo luogo, il credito complessivo vantato dalla Società nei confronti di Bratech Srl in base al contratto di affitto di ramo di azienda è pari ad Euro 68.896 (ovvero il totale di Euro 76.850 decurtato del TFR accollato per Euro 7.954): di questo importo, la Società ha già incassato puntualmente Euro 10.000 di canoni (da luglio 2020 ad aprile 2021) ed Euro 10.360 relativamente ai due cantieri trasferiti per un totale di Euro 20.360 (il 30% del credito complessivo).

Rimane quindi da incassare Euro 1.000 per 26 mesi (maggio 2021- giugno 2023), oltre alla quota netta derivante dalla cessione (Euro 11.046) e alla quota finale sui cantieri (Euro 11.490, di cui Euro 9.000 fatturati in febbraio 2021 ed in attesa del relativo incasso).

Di seguito si forniscono i costi/ricavi sostenuti da Bratech Srl (forniti dalla stessa società, **all. 93**) per le singole commesse dei cantieri di Rottofreno e Milano trasferiti con atto di affitto di ramo di azienda:

Opere di ripristino della pavimentazione cordile - Condominio di Via Fiamma n. 31, MILANO		
Importo contrattuale	87.000,00 €	
	Importo SAL	Importo Incassato
1° SAL	17.400,00 €	17.400,00 €
2° SAL	17.400,00 €	17.400,00 €
3° SAL	17.400,00 €	17.400,00 €
4° SAL	26.100,00 €	- €
5° SAL	8.700,00 €	- €
	87.000,00 €	52.200,00 € (A)
		60%
Costi di commessa		
1. Costi diretti		48.000,00 € (B)
1.1 Materiali diretti		- €
1.2 Personale interno		- €
1.3 Prestazioni di terzi		48.000,00 €
2. Costi indiretti		4.800,00 € (C)
2.1 Spese generali 10%		4.800,00 €
3. Utile di commessa		- 600,00 € (A)-(B)-(C)
		-1%

Realizzazione nuova costruzione residenziale al rustico in località San Nicolò - Comune di Rottofreno (PC)		
Importo contrattuale	350.000,00 €	
	Importo SAL	Importo Incassato
Acconto	15.000,00 €	15.000,00 €
1° SAL	140.000,00 €	140.000,00 €
2° SAL	90.000,00 €	90.000,00 €
3° SAL	90.000,00 €	90.000,00 €
Saldo	15.000,00 €	
	(A) 350.000,00 €	335.000,00 €
		96%
Costi di commessa		
1. Costi diretti		286.895,96 € (B)
1.1 Materiali diretti		147.919,96 €
1.1.1 Calcestruzzo		38.564,93 €
1.1.2 Ferro per C.A.		17.718,96 €
1.1.3 Magazzini edili		53.776,07 €
1.1.4 Altri		37.860,00 €
1.2 Personale interno		21.960,00 €
1.3 Prestazioni di terzi		117.016,00 €
1.3.1 Manodopera esterna		87.000,00 €
1.3.2 Movimenti terra		15.336,00 €
1.3.3 Copertura		10.430,00 €
1.3.4 Altri		4.250,00 €
2. Costi indiretti		28.689,60 € (C)
2.1 Spese generali 10%		28.689,60 €
3. Utile di commessa		34.414,44 € (A)-(B)-(C)
		10%

Come visibile dai 2 prospetti, per la commessa di Milano arrivata al 60% della realizzazione la società Bratech è in sostanziale pareggio, mentre per la commessa di Rottofreno (PC) arrivata praticamente alla conclusione (manca solo l'incasso del saldo finale) Bratech Srl ottiene un margine del 10%.