

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Concordato Preventivo in continuità aziendale

“FITNET S.R.L.”

con sede legale in Sant’Omero (TE) - via Metella Nuova n. 3/5

e sede operativa in Ascoli Piceno

C.P. n. 23-2/2022

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Calagna

* * *

PUBBLICITA' DELL'OFFERTA PER AFFITTO E SUCCESSIVO TRASFERIMENTO DI AZIENDA ED INVITO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE DI OFFERTE CONCORRENTI EX ART. 91, COMMA 1, CCII

I sottoscritti dott.ssa Giulia Liboni e dott. Massimiliano Pulcini, Commissari Giudiziali della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- che la società FITNET S.R.L. ha formulato un piano di concordato con continuazione indiretta dell'attività di impresa per il tramite di *newco*, con impegno di quest'ultima ad affittare l'azienda per la durata di 5 anni e obbligo finale di acquisto per la somma complessiva di € 5.000.000,00, versando a garanzia un deposito cauzionale pari € 437.379,13;
- che, al fine della conferma della congruità del prezzo offerto dall'offerente, è stata depositata apposita relazione di stima resa da professionista all'uopo incaricato dalla ricorrente;
- che in data 3 agosto 2023 la FITNET S.R.L. ha depositato l'offerta irrevocabile (**doc. 1**) formulata da parte della *newco* (d'ora in avanti anche "offerente"),
- che successivamente, in data 11 settembre 2023, la debitrice ha depositato un "aggiornamento della proposta di concordato preventivo e del relativo piano concordatario", resosi necessario per recepire l'avvio di un nuovo centro in comune di Livorno, non contemplato nella domanda originaria;

- che, a seguito dell'apertura di tale nuovo centro, è pervenuta ai Commissari a mezzo pec un aggiornamento dell'offerta irrevocabile di *newco* nella quale quest'ultima, nel prendere atto dell'apertura del centro di Livorno, ribadisce la propria volontà di formulare la proposta irrevocabile (**doc. 2**);
- che l'Offerta ha validità di 30 giorni dal provvedimento nel quale si dia atto dell'esito della procedura di cui all'articolo 91 CCII;
- che in particolare, sulla base delle risultanze delle verifiche tuttora in corso, l'azienda FITNET S.R.L. è costituita dai seguenti beni e rapporti rilevanti:
 - o marchi;
 - o beni strumentali risultanti dall'inventario allegato alla domanda di concordato
 - o autorizzazioni e licenze;
 - o contratti con ASD;
 - o contratti di locazioni di immobili;
 - o contratti di leasing/noleggio;
 - o contratti relativi ad utenze;
 - o contratti di assicurazione;
 - o rapporti di lavoro con dipendenti con indicazione delle generalità, inquadramento e mansioni svolte.

I documenti sopracitati saranno disponibili a semplice richiesta di eventuali interessati presso lo studio dei Commissari giudiziali, previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza.

- che l'attività, per il tramite di società sportive dilettantistiche viene esercitata nei Centri di Milano (Lambrate + Corvetto + Giambellino + Sempione), Sant'Omero (TE), San Benedetto del Tronto (AP), La Spezia, Modena, Ascoli Piceno, Terni e Livorno.

* * *

Tutto ciò premesso i Commissari Giudiziali, in esecuzione di quanto disposto dal G.D. con provvedimento del 23 novembre 2023, (**doc. 3**) fornisce, ai sensi dell'art. 91 CCII, idonea pubblicità dell'offerta della Società offerente al fine di acquisire offerte concorrenti.

Sintesi dell'offerta

L'offerta da parte della *newco* e successiva integrazione (**doc. 1 e 2**) prevede:

- affitto, con decorrenza immediata, dell'intera azienda della Fitnet S.r.l., per il canone annuo di € 60.000,00 (euro sessantamila/00) oltre ad IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, e con facoltà di recesso nel caso di mancata omologazione del concordato;
- impegno unilaterale al successivo acquisto dell'azienda, al termine dell'affitto e sempre che il concordato preventivo sia stato omologato con provvedimento non più soggetto a reclamo, per il prezzo complessivo di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), da pagare quanto ad € 3.400.000,00 (euro tremilioniquattrecentomila/00) in via anticipata nel corso del rapporto di affitto, e quanto al saldo di € 1.600.000,00 al momento del definitivo trasferimento: nel dettaglio le modalità ed i termini di pagamento sono i seguenti: (i) € 1.300.000,00 disponibili dall'omologa (di cui € 437.379,13 quale cauzione alla presentazione della domanda di concordato e € 862.620,87 destinati al pagamento diretto ai dipendenti con liberazione di Fitnet); (ii) € 300.000,00 mediante acconti di € 25.000,00 al mese con decorrenza dall'anno successivo al provvedimento di omologa del concordato, non più soggetto a reclamo; (iii) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno successivo a quello di cui ai pagamenti sub (ii); (iv) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno successivo a quello di cui ai pagamenti sub (iii); (v) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno successivo a quello di cui ai pagamenti sub (iv); (vi) € 1.600.000,00 al momento della cessione definitiva dell'azienda prevista nell'anno 2028.
- la garanzia dell'adempimento complessivamente assunto dalla *newco* con l'offerta formulata, da parte un terzo che ha prestato il proprio impegno irrevocabile a corrispondere alla procedura quanto dovuto dalla *newco* e da questa non pagato nei tempi e con le modalità previste;

- l'accollo dei debiti relativi ai rapporti di lavoro con i dipendenti della Fitnet per € 862.620,87, come da verbali di conciliazioni sindacali già sottoscritti, il subentro nei rapporti contrattuali in corso con le Società Sportive che gestiscono i Clubs, e dunque l'assunzione da parte dell'offerente dei debiti maturati in forza di detti rapporti verso quest'ultime, debiti che verranno soddisfatti nei termini meglio descritti dalla Fitnet Srl nella domanda di concordato, una volta che questo sia omologato con provvedimento non più soggetto a reclamo; in riferimento all'accollo dei debiti relativi ai rapporti di lavoro con i dipendenti della Fitnet per € 862.620,87, l'accollo dovrà pure estendersi al pagamento delle collegate ritenute fiscali, senza che il conseguente maggior esborso possa essere imputato al pagamento del prezzo di acquisto dell'azienda che, invece, resta quello sopra richiamato;
- il deposito cauzionale presso la cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno di un assegno circolare dell'importo di € 437.379,13 che potrà essere incassato dalla procedura (quale acconto sul prezzo di cessione dell'azienda) soltanto dopo l'avvenuta omologazione con provvedimento non più soggetto a reclamo, mentre dovrà essere restituito nel caso di mancato esito positivo della procedura di cui all'art 91 CCII;
- la messa a disposizione, al fine di salvaguardare la continuità nell'esercizio dell'azienda durante il periodo interinale, ed in vista della individuazione del gestore e futuro acquirente di essa, dell'ulteriore somma fino ad un importo massimo di € 250.000,00; la medesima prestazione dovrà essere richiesta anche agli eventuali offerenti individuati a seguito della procedura ex art 91 CCII, affinché l'importo effettivamente versato sia restituito alla *newco* da parte dell'eventuale diverso soggetto che dovesse risultare prescelto quale affittuario con impegno all'acquisto all'esito della procedura competitiva di cui alla citata disposizione;
- la rinuncia, con particolare riguardo ai contratti già autorizzati e conclusi dall'offerente quale mandataria di Fitnet relativamente all'apertura del nuovo

centro di Livorno, ad ogni rimborso o indennizzo inerenti tali contratti, nel caso in cui l'offerente si rendesse aggiudicatario dell'azienda; in caso contrario l'offerente dovrà cedere a FITNET o a suo avente causa (quale affittuario o acquirente dell'azienda) il contratto relativo al centro di Livorno e ogni diritto di godimento su di esso, nonché (sempre a FITNET o suo avente causa) le attrezzature nel frattempo acquistate, in tal caso con diritto di *newco* al rimborso, ex artt. 1719 e 1720 cod. civ., di ogni investimento, anticipazione o spesa compiuti.

La bozza del contratto contenuto nell'offerta di *newco*, da perfezionarsi in ipotesi di accettazione della stessa, prevede tra le altre, oltre a quanto esplicitato ai precedenti punti:

- il subentro nei contratti stipulati da Fitnet per l'esercizio dell'azienda, anteriormente alla data di sottoscrizione del contratto ai sensi dell'art. 2558 codice civile;
- l'esonero da ogni responsabilità di Fitnet in caso di recesso del terzo contraente;
- l'accollo da parte dell'affittuaria, per speciale ed espresso accordo tra le parti, dei debiti dell'azienda nei limiti di quelli indicati nella domanda di concordato, ammontanti ad euro 2.636.863,45;
- la presa in carico da parte dell'affittuaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c., del personale dipendente in forza alla Fitnet. Detto personale proseguirà il rapporto con l'affittuaria che si impegna a mantenerli in essere i rapporti con tutti i dipendenti, fino alla scadenza del contratto, ove a tempo determinato, ed in particolare con i dipendenti assunti a tempo indeterminato;
- in ipotesi di risoluzione e/o cessazione del contratto, per qualsivoglia ragione, con conseguente retrocessione dell'azienda in capo alla Fitnet Srl, tutti i debiti di qualunque natura eventualmente medio tempore contratti dall'affittuaria nei confronti di terzi, resteranno in carico alla sola affittuaria che, pertanto, si impegna e si obbliga, ora per allora, a tenere

indenne la Fitnet Srl da eventuale pretese dei creditori della medesima affittuaria;

- l'impegno dell'affittuaria a rispettare tutti gli obblighi e gli oneri previsti dai contratti di locazione immobiliare, dichiarando la propria disponibilità ad adottare le misure che dovessero essere richieste dagli organi della procedura al fine di salvaguardare la stabilità dei rapporti locativi e di contenere il rischio della loro risoluzione per inadempimento, mediante idonei strumenti che comportino la garanzia di pagamento dei canoni per il periodo di un trimestre;
- l'obbligo per l'affittuaria della manutenzione ordinaria dei beni affittati comprese le eventuali spese occorrenti per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza del lavoro, alla normativa igienico - sanitaria e di conformità degli impianti che in futuro si rendessero necessari per effetto di sopravvenute normative;
- la responsabilità per l'affittuaria anche delle spese di straordinaria manutenzione.

L'offerta irrevocabile è stata formulata avendo piena consapevolezza della consistenza dell'azienda, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria che la caratterizza, nonché delle controversie pendenti e delle potenziali criticità, comunque rinunciando a sollevare questioni o contestazioni attinenti a detti aspetti; in particolare, l'offerente ha espressamente rinunciato ad ogni contestazione circa:

- il titolo in forza del quale la Fitnet S.r.l. utilizza il marchio e circa la sua regolare e legittima acquisizione al patrimonio della società;
- la situazione in cui versano i rapporti di locazione o di leasing relativi agli immobili destinati o da destinare all'esercizio dei singoli centri avendo l'offerente piena contezza di tutte le controversie in corso, e comunque ad ogni altro immobile detenuto da Fitnet S.r.l.

Invito alla manifestazione di interesse

Gli scriventi Commissari Giudiziali intendono acquisire eventuali manifestazioni di interesse ex art. 91 CCII (c.d. "offerte concorrenti"), da sottoporre a successiva procedura competitiva, per il trasferimento dell'azienda descritta in premessa.

Ciascun interessato potrà rivolgersi ai Commissari Giudiziali dott.ssa Giulia Liboni e dott. Massimiliano Pulcini, per chiarimenti, per visione della documentazione relativa all'azienda, per consultazione dei documenti, previo impegno di riservatezza, da sottoscrivere anticipatamente all'accesso alla documentazione, nei limiti di legge e di quanto disponibile.

Gli interessati sono pertanto invitati a presentare entro e non oltre il giorno **24 dicembre 2023** ai Commissari Giudiziali, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo fitnetsrl@peconcordati.it le proprie manifestazioni di interesse nelle quali siano specificati:

- a. i propri dati: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'interessato è una società, la manifestazione di interesse dovrà contenere la denominazione/ragione sociale, la sede, il codice fiscale ed il recapito telefonico della società medesima; la manifestazione di interesse, inoltre, dovrà essere accompagnata da un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e dalla documentazione attestante i poteri conferiti al legale rappresentate o al soggetto firmatario dell'offerta;
- b. il corrispettivo e le utilità economiche offerte;
- c. la dichiarazione circa la propria disponibilità a partecipare ad un esperimento competitivo nelle forme e nei termini che verranno stabiliti dagli Organi della procedura.

Di ogni eventuale manifestazione di interesse nonché di ogni eventuale offerta, sarà data informativa al Giudice Delegato, ai fini di ogni determinazione.

Il presente avviso non comporta, né per il dichiarante né per gli organi della procedura, alcun obbligo o impegno di cessione, non costituisce invito ad offrire, né offerta al pubblico ex art.1336 c.c, né una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 24 febbraio 1994 n. 58.

La pubblicazione del presente invito ed ogni attività connessa e conseguente non comporterà per la procedura e per i Commissari Giudiziali l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche precontrattuale, né alcun obbligo di dare corso alla cessione ovvero contrarre e/o trattare con i soggetti interessati.

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante inserzione per almeno 30 giorni sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale, sul Portale dei Fallimenti, sul sito web AsteTribunali24 ed altri siti convenzionati, nonché mediante una pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".

In adempimento di quanto previsto dal D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, la Procedura informa che il trattamento dei dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione del procedimento e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati alla procedura stessa.

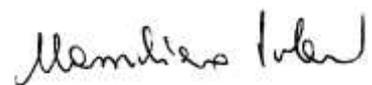
Ascoli Piceno, 23 novembre 2023

I Commissari Giudiziali

Dott.ssa Giulia Liboni



Dott. Massimiliano Pulcini



Allegati:

1. Offerta del 3 agosto 2023 da parte di *Newco*
2. Integrazione offerta del 17 novembre 2023 da parte di *Newco*
3. Decreto del Giudice Delegato ex art. 91, comma 1, CCII del 23 novembre 2023

ALLEGATO 1

Offerta del 3 agosto 2023 da parte di *Newco*

PROPOSTA IRREVOCABILE

La Società _____, con sede in _____, iscritta nel Registro delle Imprese _____, coincidente con il codice fiscale, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Signor _____ (nato _____)

PREMESSO CHE

- la Fitnet S.r.l., con sede legale in Sant’Omero (TE) – via Metella Nuova n. 3/5 e sede operativa in Ascoli Piceno, cod. fisc. 07249610960, previa delibera dell’organo amministrativo di proporre la domanda di accesso alla procedura nelle forme di cui all’art. 120 bis CCII, richiamato dall’art. 40, comma 2, CCII, in data 10 gennaio 2023 ha proposto dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno domanda ex art 44 CCII, riservandosi di presentare, entro l’assegnando termine, una proposta definitiva di concordato preventivo;
- il Tribunale, nell’ambito del procedimento n. 23/2022-2 P.U., con provvedimento del 17 gennaio 2023, esaminata la produzione versata in atti e ritenuta la propria competenza territoriale (i) ha concesso alla ricorrente il termine di giorni sessanta dal deposito del ricorso per la presentazione della proposta definitiva di concordato definitivo, (ii) ed ha nominato quale commissario giudiziale il dott. Carlo Cantalamessa;
- entro il prescritto termine, la Fitnet Srl ha presentato la proposta di concordato preventivo ed il relativo piano da sottoporre ai creditori, corredando la domanda con l’attestazione di veridicità dei dati e di fattibilità e la documentazione di cui all’articolo 39, commi 1 e 2, CCII, con descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta;
- il piano presentato prevede il soddisfacimento dei creditori, nella misura in esso indicata, mediante un concordato con continuità aziendale “indiretta”, da attuarsi attraverso l’affitto di azienda con successivo impegno all’acquisto da parte di una nuova Società appositamente costituita.

Tanto premesso, la sottoscritta società

DICHIARA

la propria volontà di formulare, come con il presente atto formula, la proposta – ferma e irrevocabile per il tempo di 30 giorni dal provvedimento nel quale si dia atto dell’esito della procedura di cui all’art 91 CCII – di stipulazione di un contratto che preveda le seguenti operazioni:

- a) affitto, con decorrenza immediata, dell’intera azienda della Fitnet S.r.l., per il canone annuo di € 60.000,00 (euro sessantamila/00) oltre ad IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, e con facoltà di recesso nel caso di mancata omologazione del concordato, esercitabile da entrambe le parti



con un preavviso di 30 giorni da comunicarsi a mezzo pec all'indirizzo indicato nel Registro delle Imprese;

- b) impegno unilaterale al successivo acquisto dell'azienda stessa, al termine dell'affitto e sempre che il concordato preventivo sia stato omologato con provvedimento non più soggetto a reclamo, per il prezzo complessivo di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), da pagare quanto ad € 3.400.000,00 (euro tremilioniquattrottomila/00) in via anticipata nel corso del rapporto di affitto, e quanto al saldo di € 1.600.000,00 al momento del definitivo trasferimento: nel dettaglio le modalità ed i termini di pagamento sono i seguenti: (i) € 1.300.000,00 disponibili dalla omologa (di cui € 437.379,13 quale cauzione alla presentazione della domanda di concordato, e € 862.620,87 destinati al pagamento diretto ai dipendenti con liberazione di Fitnet); (ii) € 300.000,00 mediante acconti di € 25.000,00 al mese nell'anno 2024; (iii) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno all'anno 2025; (iv) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno all'anno 2026; (v) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno all'anno 2027; (vi) € 1.600.000,00 al momento della cessione definitiva dell'azienda prevista nell'anno 2028.

Di seguito si trascrive la bozza del contratto da perfezionare in caso di accettazione della presente proposta irrevocabile:

Contratto di affitto d'azienda ed impegno all'acquisto

Con la presente scrittura privata tra

La Società FITNET SRL, con sede presso VIA METELLA NUOVA 3/5 SANT'OMERO (TE), registrata presso il registro delle imprese di MILANO, partita IVA, codice fiscale e numero registro imprese: 07249610960, in persona del legale rappresentante Signor GAGLIARDI LUCA nato a ASCOLI PICENO il 11/09/1975, codice fiscale GLLCU75P11A462D, (in seguito denominato "concedente")

e

*La Società _____, con sede presso _____ registrata presso il registro delle imprese _____, in persona del legale rappresentante Signor _____ (in seguito nominato "affittuario")
insieme "Le Parti"*

Premesso che:

- 1) la Fitnet, previa delibera dell'organo amministrativo di proporre la domanda di accesso alla procedura nelle forme di cui all'art. 120 bis CCII, richiamato dall'art. 40, comma 2, CCII, in data 10 gennaio 2023 ha proposto*



presso il Tribunale di Ascoli Piceno la domanda ex art 44 del CCII riservandosi di presentare entro l'assegnando termine una proposta definitiva di concordato preventivo;

2) il Tribunale, nell'ambito del procedimento n. RG 23/2022-2 P.U., con provvedimento del 17 gennaio 2023, esaminata la produzione versata in atti e ritenuta la propria competenza territoriale (i) ha concesso alla ricorrente il termine di giorni sessanta dal deposito del ricorso per la presentazione della proposta definitiva di concordato definitivo, (ii) ed ha nominato quale commissario giudiziale il dott. Carlo Cantalamessa;

3) in data 10 marzo 2023 la Fitnet Srl ha presentato la proposta di concordato preventivo ed il relativo piano da sottoporre ai creditori, corredando la domanda con l'attestazione di veridicità dei dati e di fattibilità e la documentazione di cui all'articolo 39, commi 1 e 2, CCII, con descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta;

4) la bozza del presente contratto, tra i vari documenti, è stata prima d'ora allegata alla suindicata proposta di concordato;

5) il concedente è titolare e gestisce un complesso di beni, organizzati in azienda ai sensi dell'art. 2555 cod. civ., per l'esercizio dell'attività d'impresa di realizzazione, acquisto, vendita organizzazione e gestione di centri sportivi, palestre, istituti dedicati alla cura del corpo, al fitness, alla medicina estetica, nonché le attività promozionali e commerciali inerenti;

6) la predetta attività, per il tramite di società sportive dilettantistiche (Sport Per tutti Milano Ssd ARL, Training For Life Ssd aRL, Asi Fitness & More Srl, Fitness Per Terni SSD arl) viene esercitata nei Clubs a marchio Tonic di Milano (Lambrate + Corvetto + Giambellino +Sempione), Sant'Omero (TE), San Benedetto del Tronto (AP), La Spezia, Modena, Ascoli Piceno, Terni;

7) la Fitnet, pertanto, ha avviato un ambizioso progetto di collaborazione tra "profit" e "no profit" coinvolgendo importanti Enti di Promozione Sportiva a livello nazionale per promuovere il fitness come veicolo sociale per la salvaguardia della salute e per la diffusione di nuovi stili di vita. Il progetto prevede la concessione a Enti di Promozione Sportiva (o a S.S.D. dalle stesse controllate), attraverso un concetto evoluto di affiliazione, della gestione dei Fitness Clubs a marchio Tonic presenti nel territorio nazionale;

8) la Fitnet riceve dai soggetti gestori il corrispettivo per l'attività di consulenza commerciale, di formazione tecnica degli istruttori, di ricerca & sviluppo dei servizi offerti ai soci, calcolato applicando royalties fisse e variabili;



3. decorso il termine di cui all'articolo 6 ed a condizione che il concordato preventivo di cui in premessa venga omologato dal Tribunale (con passaggio in giudicato), e solo in tal caso, l'Affittuaria si impegna e si obbliga sin d'ora all'acquisto dell'azienda ad un prezzo complessivo di euro 5.000.000,00 (diconsi euro cinque milioni/zero zero) da pagare con le seguenti modalità e termini:

- € 1.300.000,00 disponibili dalla omologa: di cui quanto ad € 437.379,13 quale cauzione alla presentazione della domanda di concordato, quanto ad € 862.620,87 mediante pagamento diretto ai dipendenti con esdebitazione di Fitnet;

- € 2.100.000,00 tramite acconti mensili per complessivi euro 300.000,00 relativamente all'anno 2024, euro 600.000,00 all'anno 2025, euro 600.000,00 all'anno 2026 ed euro 600.000,00 all'anno 2027;

- € 1.600.000,00 alla stipula della cessione definitiva dell'azienda prevista nell'anno 2028.

In ogni caso, in merito alle condizioni e termini dell'acquisto dell'Azienda, le Parti rimandano a tutto quanto previsto nella domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo contenente la proposta ed il relativo piano, che l'Affittuaria dichiara di bene conoscere e che in copia viene allegata alla presente scritturata così da costituirne parte integrante e sostanziale.

Art. 3 - Patrimonio dell'azienda

1. I beni che concorrono a formare il patrimonio aziendale è costituito o può essere costituito da diritti di licenze, marchi, diritti e simili, immobilizzazioni materiali, rimanenze, titoli, ratei, e risconti attivi e passivi, così come indicato nell'allegato al presente contratto, redatto in duplice originale e sottoscritto da entrambi i contraenti.

Art. 4 - Successione nei contratti

1. L'affittuario subentra nei contratti stipulati dal concedente per l'esercizio dell'azienda, anteriormente alla data di sottoscrizione del presente contratto ai sensi dell'art. 2558 codice civile, limitatamente a quelli indicati nell'allegato;

2. In caso di recesso del terzo contraente il concedente è esonerato da ogni responsabilità.

3. All'affitto dell'azienda si collega, per speciale ed espresso accordo tra le parti, l'accollo, per l'affittuario, dei debiti dell'azienda nei limiti di quelli indicati nell'allegata domanda di concordato. I crediti dell'azienda verranno trattati come indicato nella richiamata domanda di concordato;

4. Con effetto dalla data di esecuzione, l'affittuario prenderà in carico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c., il personale dipendente ad oggi in forza della concedente di cui all'allegato del presente contratto. Detto personale



proseguirà il rapporto con l'affittuario che si impegna a mantenere in essere i rapporti con tutti i dipendenti, così come risultanti dall'allegato (recante altresì l'indicazione delle generalità, inquadramento e mansioni svolte) fino alla scadenza del contratto, ove a tempo determinato, ed in particolare con i dipendenti assunti a tempo indeterminato.

5. nell'ipotesi di risoluzione e/o cessazione del presente contratto, per qualsivoglia ragione, con conseguente retrocessione dell'azienda in capo alla Fitnet Srl, tutti i debiti di qualunque natura eventualmente medio tempore contratti dall'affittuaria nei confronti di terzi, resteranno in carico alla sola L'Affittuaria, pertanto, si impegna e si obbliga, ora per allora, a tenere indenne la Fitnet Srl da eventuale pretese dei creditori della medesima

Art. 5 - Locali per esercizio dell'impresa

1. Il concedente, sensi e per gli effetti dell'art. 36 legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche, dichiara che gli immobili ove è esercitata l'attività di cui in premessa sono quelli di cui ai contratti allegati al presente contratto che l'Affittuaria dichiara di ben conoscere;

2. l'affittuario si impegna a rispettare tutti gli obblighi e gli oneri previsti dal contratto di locazione allegati; a tal fine, dichiara la propria disponibilità ad adottare le misure che dovessero essere richieste dagli organi della procedura di concordato preventivo n. RG 23/2022-2 P.U. al fine di salvaguardare la stabilità dei rapporti locativi e di contenere il rischio della loro risoluzione per inadempimento, mediante misure che comportino la garanzia di pagamento dei canoni per il periodo di un trimestre, fermo quanto previsto al successivo art. 16.

3. i canoni di locazione e le spese accessorie relativi agli immobili di cui alle premesse saranno versati dall'affittuario direttamente al proprietario degli immobili medesimi ovvero alla concedente, secondo le disposizioni che verranno fornite dagli organi della procedura. Il tutto nel pieno rispetto delle condizioni di cui ai contratti di locazione in essere, in relazione ai quali l'affittuario dichiara di avere ricevuto copia e di accettare, nei quali succede ai sensi degli artt. 2558 cod. civ. e 36 l. n. 392/1978, esonerando espressamente il concedente da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal mancato adempimento e/o violazione degli obblighi a carico del conduttore. La comunicazione al proprietario degli immobili di cui alla premessa, relativa all'intervenuto affitto di azienda, dovrà essere effettuata dal concedente.

Art. 6 - Durata della locazione

1. Il presente contratto di affitto di azienda avrà durata di 5 ANNI con decorrenza dalla sua sottoscrizione.



Art. 7 - Canone locazione e modalità pagamento

1. Il corrispettivo annuo per l'affitto viene di comune accordo pattuito e convenuto in complessivi € 60.000,00 (euro sessantamila/00) oltre ad IVA;
2. il canone sopracitato sarà aggiornato annualmente, con decorrenza da un anno dal momento della firma, sulla base delle variazioni fornite dall'ISTAT, in misura pari al 75% dell'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
3. i pagamenti delle somme dovute dall'affittuario al concedente, a titolo di corrispettivo del presente affitto, dovranno essere effettuati su base trimestrale da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali uguali anticipate, cadauna dell'importo di euro 15.000,00 (€ quindicimila/00), entro i primi 10 giorni di ogni trimestre, mediante bonifico bancario;

Art. 8 - Deposito cauzionale ed altre garanzie

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di euro 15.000,00 (€ quindicimila/00), pari ad un trimestre del suddetto canone, che verrà restituita all'affittuario al termine del contratto, salvo riconsegna non conforme.

Art. 9 - Stato dei luoghi

1. L'affittuario dichiara di aver esaminato i locali e tutti i beni costituenti la dotazione dell'azienda affittata e di averli trovati perfettamente funzionanti ed in buono stato e adatti all'uso, così come visti e piaciuti;
2. il concedente dichiara e garantisce che l'azienda è libera da pegni, gravami e diritti di terzi;
3. il concedente presta il proprio consenso affinché l'autorizzazione amministrativa, ove presente, sia temporaneamente intestata all'affittuario per la durata dell'affitto. In particolare si impegna a intervenire opportunamente e tempestivamente per apporre tutte le sottoscrizioni che si renderanno necessarie per il perfezionamento della voltura.

Art. 10 - Manutenzioni e oneri del conduttore

1. L'affittuario assume l'obbligo della manutenzione ordinaria Sono a carico dell'affittuario tutti gli oneri di manutenzione ordinaria dei beni affittati comprese le eventuali spese occorrenti per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza del lavoro, alla normativa igienico - sanitaria e di conformità degli impianti che in futuri si rendessero necessari per effetto di sopravvenute normative;
2. l'affittuario sarà anche responsabile delle spese di straordinaria manutenzione;



3. saranno addebitati all'affittuario le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati ai beni strumentali dell'impresa.

Art. 11 - Obblighi di gestione dell'affittuario

1. L'affittuario si obbliga a gestire l'azienda con la diligenza dovuta e richiesta per le mansioni che dovranno essere espletate;

2. la cessione di beni fungibili causata da deperimento e/o obsolescenza dei beni, o da altre scelte economiche connesse all'esercizio dell'impresa, è decisa ed attuata dall'affittuario sentito il concedente;

3. al termine del presente contratto, salva l'ipotesi di acquisto come innanzi prevista, l'affittuario riconsegnerà al concedente i locali ed i beni nello stato nel quale li ha ricevuti, salvo la normale usura per l'attività cui essi sono destinati e impiegati;

Art. 12 - Polizza assicurativa

1. L'affittuario si obbliga ad assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto, perimento fortuito, responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale, comunicando al concedente gli estremi delle polizze sottoscritte.

Art. 13 - Licenze ed autorizzazioni

1. Il concedente, occorrendo, presterà la propria attività di collaborazione, e intervenendo opportunamente per quanto si renderà necessario presso le competenti autorità, affinché l'affittuaria possa regolarmente subentrare nell'attività che costituisce l'oggetto del presente contratto, senza con ciò assumere alcuna responsabilità nei riguardi dell'affittuario o di terzi;

2. il concedente presta altresì consenso affinché le autorizzazioni vengano intestate all'affittuario per l'intera durata del presente contratto.

Art. 14 - Denominazione e destinazione

1. In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562, c.c., l'affittuario è tenuto ad esercitare l'azienda sotto la precedente denominazione, che potrà essere assunta dall'affittuario quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa;

2. l'affittuario si impegna inoltre a mantenere in uso i segni distintivi dell'imprenditore concedente, a non mutare la destinazione all'azienda affittata ed a conservare l'efficienza dell'organizzazione della stessa.

Art. 15 - Subaffitto e cessione del contratto

1. E' fatto divieto di subaffittare l'azienda e la cessione del presente contratto, salvo che il proprietario vi acconsenta per iscritto, ad eccezione della concessione in uso degli spazi attrezzati alle società sportive titolari di contratti di erogazione di servizi.



Art. 16 - Clausola risolutiva espressa

1. Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di due rate del canone, ovvero il mancato pagamento in favore dei terzi locatori di due rate consecutive di alcuno dei canoni di locazione dei locali nei quali viene esercitata l'attività di uno qualsiasi dei centri di cui al punto 6) delle premesse, comporterà la facoltà in capo al concedente di risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di lettera raccomandata a/r all'affittuario;

2. nella ipotesi di risoluzione di cui al precedente capoverso l'affittuario si impegna ed obbliga a rilasciare nella disponibilità del concedente, l'azienda oggetto del presente contratto.

Art. 17 - Volture e trascrizioni

1. L' affittuario è autorizzato, una volta firmato il presente contratto, a chiedere volture e trascrizioni per ottenere l'intestazione a proprio nome di tutti i contratti, concessioni, autorizzazioni, licenze amministrative, domande ed ogni altro titolo o diritto, afferente l'azienda, ivi compreso l'immobile;

2. a tal fine il concedente e l'affittuario autorizzano amministrazioni, enti pubblici e privati, persone fisiche e giuridiche ad eseguire le variazioni di intestazione, esonerandoli espressamente da qualsiasi responsabilità al riguardo;

3. il concedente si impegna a prestare ogni più ampia collaborazione per far ottenere all'affittuario l'intestazione di tutti i contratti, concessioni, autorizzazioni, licenze amministrative, domande ed ogni altro titolo o diritto, afferente l'Azienda.

Art.18 - Allegati

1. Formano parte integrante del contratto i presenti allegati, redatti in duplice copia e sottoscritti dalle parti contraenti:

a) Inventario dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale;

b) Contratto di locazione;

c) Attestato di prestazione energetica;

d) Elenco dei dipendenti dell'azienda;

e) Marchi e brevetti registrati;

f) domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo contenente la proposta ed il relativo piano;

g) contratti di cui all'articolo 4.

Art. 19 - Privacy

1. Le Parti si prestano vicendevolmente il consenso al trattamento dei rispettivi dati personali, che si impegnano a trattare secondo i principi ed i precetti di cui al Regolamento UE 679/2016,



2. le Parti si impegnano altresì al rigoroso rispetto dei principi e dei precetti della predetta legge con riferimento a qualunque altro dato personale, anche di terzi, raccolto, conservato, comunicato, diffuso o comunque trattato in adempimento o in conseguenza del presente contratto, garantendo in particolare la scrupolosa osservanza delle disposizioni concernenti la sicurezza, il consenso e le informazioni relative all'interessato.

Art. 20 - Foro competente

1. Il presente contratto sarà soggetto e deve intendersi interpretato e regolato in conformità alla legge italiana;
2. per le controversie che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione, applicazione ed esecuzione del presente contratto le parti si obbligano a fare preventivo ricorso al procedimento di mediazione finalizzato alla conciliazione indicando fin da ora la competenza dell'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati di ascoli Piceno;
3. il ricorso al procedimento di mediazione finalizzato alla conciliazione è condizione di procedibilità per l'instaurazione del giudizio;
4. in caso di esito negativo della suindicata procedura di mediazione, le controversie verranno risolte dal Foro di ASCOLI PICENO.

Art. 21 - Deduzione delle quote di ammortamento

1. Le parti convengono che la deduzione fiscale e civilistica delle quote di ammortamento dei beni costituenti l'azienda spetti all' affittuaria come previsto dall'art. 102, c.8, DPR 917/86.

Art. 22- Riconsegna

1. Nell'ipotesi di risoluzione per i casi innanzi disciplinati, l'affittuario è tenuto a consegnare l'azienda immediatamente, con obbligo dell'affittuario, per quanto lo riguarda e possa da lui dipendere, a svolgere prontamente a proprio cura tutte le formalità del caso, intervenendo secondo quanto potrà rendersi necessario ed essere richiesto dalle autorità competenti o dal concedente l'affitto, al fine della reintestazione all'affittante ovvero a persona, soggetti od enti da nominare da quest'ultimo, di tutte le licenze, autorizzazioni che sono state intestate all'affittuario per l'espletamento del presente contratto.

Art. 23 - Oneri e spese

1. Le spese del presente contratto e quelle relative al pagamento dell'imposta di registro, sono a carico dell'affittuario, così come tutte le pratiche occorrenti per la trascrizione del presente atto presso gli uffici competenti;
2. il concedente obbliga sin d'ora a prestare all'affittuario la propria collaborazione per tutti gli atti e/o pratiche occorrenti per assicurare la continuità e l'efficacia della continuità aziendale.

Art. 24 - Modifiche



1. *Ogni modifica apportata al presente atto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto debitamente sottoscritto dalle parti. La nullità di una o più clausole del contratto non comporterà la nullità totale dello stesso ma solo della clausola specifica,*
2. *la mancata richiesta di una parte all'altra di esecuzione di una qualsiasi delle disposizioni del contratto non potrà essere considerata come una rinuncia presente o futura di quella parte a far valere i propri diritti derivanti dal presente contratto;*
3. *il presente contratto verrà interpretato tenendo conto di ogni disposizione in esso contenuta ed in base al suo normale significato, senza che possa presumersi che le sue disposizioni debbano essere interpretate contro una parte (se del caso in ragione della regola di interpretazione e in base alla quale un documento deve essere interpretato più rigidamente nei confronti della parte che lo ha preparato) essendo inteso che entrambe le parti o comunque loro rappresentanti hanno partecipato alla predisposizione del presente contratto ed alle trattative relative.*

Quale parte integrante della presente proposta irrevocabile, la sottoscritta rende le seguenti

DICHIARAZIONI

- 1) la scrivente riconosce che il contratto di cui alla proposta irrevocabile comporta, oltre all'accollo dei debiti relativi ai rapporti di lavoro con i dipendenti della Fitnet per € 862.620,87, come da verbali di conciliazioni sindacali già sottoscritti, il subentro nei rapporti contrattuali in corso con le Società Sportive che gestiscono i Clubs a marchio Tonic, e dunque l'assunzione da parte della scrivente dei debiti maturati in forza di detti rapporti verso quest'ultime, debiti che verranno soddisfatti dalla sottoscritta nei termini meglio descritti dalla Fitnet Srl nella domanda di concordato, una volta che questo sia omologato con provvedimento non più soggetto a reclamo;
- 2) la scrivente ha consegnato alla società Fitnet Srl ai fini del deposito presso la cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno, un assegno circolare dell'importo di € 437.379,13 (euro quattrocentotrentasettemilatrecentosettantanove/13) intestato alla FITNET SRL IN CONCORDATO, quale deposito cauzionale a garanzia che potrà essere incassato dalla procedura (quale acconto sul prezzo di cessione dell'azienda) soltanto dopo l'avvenuta omologazione con provvedimento non più soggetto a reclamo, mente dovrà essere restituito nel caso di mancato esito positivo in proprio favore della procedura di cui all'art 91 CCII; inoltre, avendo interesse a salvaguardare comunque la continuità nell'esercizio dell'azienda durante il periodo in corso, ed in vista della



individuazione del gestore e futuro acquirente di essa, la scrivente mette a disposizione l'ulteriore somma fino ad un importo massimo di € 250.000,00, per fronteggiare la gestione corrente durante il periodo estivo, nel quale (a causa del carattere fortemente "stagionale" dell'attività e dei conseguenti introiti) i flussi dei ricavi si riducono enormemente, con il conseguente rischio che si generino debiti scaduti ulteriori, da soddisfare, tra l'altro, in prededuzione: tanto si rappresenta affinché, nel disporre la pubblicità rivolta ad acquisire offerte concorrenti ai sensi dell'art. 91 CCII, si richieda la medesima prestazione anche agli eventuali offerenti, affinché l'importo di cui sopra sia restituito alla scrivente da parte dell'eventuale diverso soggetto che dovesse risultare prescelto quale affittuario con impegno all'acquisto all'esito della procedura competitiva di cui alla citata disposizione, restando inteso che – nel caso, invece, di mancanza di offerte concorrenti, o comunque di prevalenza dell'offerta di
– la sottoscritta non potrà avanzare alcuna pretesa alla restituzione della somma in questione, né potrà imputarla a pagamento del prezzo di acquisto dell'azienda;

3) la sottoscritta formula la presente proposta irrevocabile avendo piena consapevolezza della consistenza dell'azienda, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria che la caratterizza, nonché delle controversie pendenti e delle potenziali criticità, comunque rinunciando a sollevare questioni o contestazioni attinenti a detti aspetti; in particolare, la scrivente espressamente rinuncia ad ogni contestazione circa:

- il titolo in forza del quale la Fitnet S.r.l. utilizza il marchio "Tonic" e circa la sua regolare e legittima acquisizione al patrimonio della società;
- la situazione in cui versano i rapporti di locazione o di *leasing* relativi agli immobili destinati o da destinare all'esercizio dei singoli centri "Tonic", avendo la scrivente piena contezza di tutte le controversie in corso (e delle connesse trattative), con riguardo – ad esempio - all'immobile (palestra ed uffici) in San Benedetto del Tronto formante oggetto di contratto con UniCredit Leasing, all'immobile di Milano via Giambellino 7 di proprietà di Leta S.r.l., all'immobile sito in La Spezia via Fontevivo all'interno del centro commerciale "Le Terrazze Shopping Center", e comunque ad ogni altro immobile detenuto da Fitnet S.r.l..

Tutto quanto sopra premesso, si chiede che la presente proposta irrevocabile sia tenuta in considerazione anzitutto ai fini del procedimento previsto dall'art. 91 CCII, e comunque quale già efficace e vincolante manifestazione di consenso alla stipulazione del contratto in essa previsto, dal momento che – alla stregua del comma 10 del citato art. 91 CCII - "nel caso in cui, indetta la gara, non vengano



presentate offerte, l'originario offerente rimane vincolato nei termini di cui all'offerta indicata al comma 1".

Con i più cordiali saluti



ALLEGATO 2

Integrazione offerta del 17 novembre 2023 da parte di *Newco*

AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA IRREVOCABILE

La Società _____, con sede in _____ iscritta nel Registro delle Imprese di _____ coincidente con il codice fiscale, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Signor _____ e (nato _____ cod. fisc. _____)

PREMESSO CHE

- la Fitnet S.r.l., con sede legale in Sant’Omero (TE) – via Metella Nuova n. 3/5 e sede operativa in Ascoli Piceno, cod. fisc. 07249610960, previa delibera dell’organo amministrativo di proporre la domanda di accesso alla procedura nelle forme di cui all’art. 120 bis CCII, richiamato dall’art. 40, comma 2, CCII, in data 10 gennaio 2023 proponeva dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno domanda ex art 44 CCII, riservandosi di presentare, entro l’assegnando termine, una proposta definitiva di concordato preventivo;
- il Tribunale, nell’ambito del procedimento n. 23/2022-2 P.U., con provvedimento del 17 gennaio 2023, esaminata la produzione versata in atti e ritenuta la propria competenza territoriale (i) concedeva alla ricorrente il termine di giorni sessanta dal deposito del ricorso per la presentazione della proposta definitiva di concordato preventivo, (ii) e nominava quale commissario giudiziale il dott. Carlo Cantalamessa;
- la Fitnet Srl in data 11 marzo 2023 presentava la proposta di concordato preventivo (poi integrata ed aggiornata nelle date del 28/04/2023 e 19/05/2023) ed il relativo piano da sottoporre ai creditori, corredando la domanda con l’attestazione di veridicità dei dati e di fattibilità e la documentazione di cui all’articolo 39, commi 1 e 2, CCII, con descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della proposta;
- in particolare, il piano presentato prevedeva (e prevede) il soddisfacimento dei creditori, nella misura in esso indicata, mediante un concordato con continuità aziendale “indiretta”, da attuarsi attraverso attraverso l’affitto di azienda con successivo impegno all’acquisto da parte di una nuova Società appositamente costituita;
- il Tribunale con decreto del 12 giugno 2023, esaminata la documentazione versata in atti, dichiarava l’apertura del concordato preventivo della suddetta Fitnet Srl, nominava in qualità di Giudice Delegato la dott.ssa Francesca Calagna, anche ai fini di cui all’art. 91 CCII e nominava commissari giudiziali il Dott. Massimiliano Pulcini e la dott.ssa Giulia Liboni;

- in riferimento alla suindicata procedura la scrivente in data 3 agosto 2023 formulava una proposta irrevocabile di stipulazione di un contratto di affitto dell'intera azienda Fitnet ed impegno al successivo acquisto (di seguito la "**Proposta**"), da intendersi quivi integralmente richiamata e trascritta, che, con la presente, viene ribadita e confermata nei termini dedotti e che si allega sotto la lettera **A**;

- in data 16 ottobre 2023 le società Fitnet Srl, Immobiliare Grande Distribuzione Società di Investimento Immobiliare Quotata S.p.A. [con sede legale in Ravenna, via Agro Pontino 13 e sede operativa in Bologna, Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13, iscritta nel Registro delle Imprese di Ravenna al n. 00397420399 coincidente con il codice fiscale, REA RA – 88573, (di seguito IGD)] e _____ Srl stipulavano una scrittura privata disciplinante una serie di rapporti collegati ad un complesso immobiliare sito in Livorno e di proprietà di IGD, da destinare a residenze, ad attività commerciali e ad altre attività del settore terziario nell'area di sua disponibilità interessata dal progetto di Riqualificazione Porta a Mare, che si allega sotto la lettera **B**;

- il successivo 31 ottobre 2023 IGD e _____ Srl, quest'ultima nella qualità di mandataria di Fitnet Srl, in riferimento all'immobile di cui al precedente capoverso, da destinare a centro sportivo e centro benessere sotto il marchio TONIC, stipulavano un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo della durata di anni 18 (diciotto) con decorrenza dal 4 novembre 2023 e con scadenza al 3 novembre 2041, che si allega sotto la lettera **C**.

- con scritture del 09/03/2023 e 16/10/2023 _____ manifestava il proprio impegno fideiussorio tale da garantire l'adempimento dell'impegno complessivamente assunto dalla scrivente con l'offerta di affitto di azienda di cui alla proposta concordataria tanto da impegnarsi, irrevocabilmente, a corrispondere alla procedura quanto dovuto dalla medesima _____ I e da questa non pagato nei tempi e con le modalità in esse precisate.

Tanto premesso, la sottoscritta società, preso atto dell'apertura del nuovo centro Tonic sito a Livorno e di cui in premessa

DICHIARA e RIBADISCE

la propria volontà di formulare, come con il presente atto formula, la proposta – ferma e irrevocabile per il tempo di 30 giorni dal provvedimento nel quale si dia atto dell'esito della procedura di cui all'art 91 CCII – di stipulazione di un contratto (di cui alla bozza trascritta nella precedente offerta irrevocabile di cui in premessa) che preveda le seguenti operazioni:

- a) affitto, con decorrenza immediata, dell'intera azienda della Fitnet S.r.l., per il canone annuo di € 60.000,00 (euro sessantamila/00) oltre ad IVA, da

pagarsi in rate trimestrali anticipate, e con facoltà di recesso nel caso di mancata omologazione del concordato, esercitabile da entrambe le parti con un preavviso di 30 giorni da comunicarsi a mezzo pec all'indirizzo indicato nel Registro delle imprese;

- b) impegno unilaterale al successivo acquisto dell'azienda stessa, al termine dell'affitto e sempre che il concordato preventivo sia stato omologato con provvedimento non più soggetto a reclamo, per il prezzo complessivo di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), da pagare quanto ad € 3.400.000,00 (euro tremilioniquattrottocentomila/00) in via anticipata nel corso del rapporto di affitto, e quanto al saldo di € 1.600.000,00 al momento del definitivo trasferimento: nel dettaglio le modalità ed i termini di pagamento sono i seguenti: (i) € 1.300.000,00 disponibili dalla omologa (di cui € 437.379,13 quale cauzione alla presentazione della domanda di concordato, e € 862.620,87 destinati al pagamento diretto ai dipendenti con liberazione di Fitnet); (ii) € 300.000,00 mediante acconti di € 25.000,00 al mese con decorrenza dall'anno successivo al provvedimento di omologa del concordato, non più soggetto a reclamo; (iii) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno successivo a quello di cui ai pagamenti sub (ii); (iv) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno successivo a quello di cui ai pagamenti sub (iii); (v) € 600.000,00 mediante acconti di € 50.000,00 al mese nell'anno successivo a quello di cui ai pagamenti sub (iv); (vi) € 1.600.000,00 al momento della cessione definitiva dell'azienda prevista nell'anno 2028.

La sottoscritta _____ richiama, in questa sede, tutte le DICHIARAZIONI rese, quale parte integrante, nella predetta **Proposta**, dichiarazioni da intendersi quivi integralmente richiamate e trascritte, precisando, in riferimento all'accollo dei debiti relativi ai rapporti di lavoro con i dipendenti della Fitnet per € 862.620,87, come da verbali di conciliazioni sindacali già sottoscritti, che l'accollo (nei termini di cui alla **Proposta**) dovrà pure estendersi al pagamento delle collegate ritenute fiscali, senza che il conseguente maggior esborso possa essere imputato al pagamento del prezzo di acquisto dell'azienda che, invece, resta quello sopra richiamato [punti b) (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi)]. Conferma altresì che, con riguardo al contratto già autorizzato e concluso dalla sottoscritta _____ quale mandataria di Fitnet relativamente all'apertura del nuovo centro di Livorno, la stessa rinuncia ad ogni rimborso o indennizzo, nel caso in cui si addivenisse alla stipulazione del contratto di affitto dell'azienda Fitnet con impegno all'acquisto di essa, mentre solo nel caso in cui, _____ non addivenisse alla stipulazione di detto contratto, per

diverso esito della procedura competitiva di cui all'art. 91 CCII, ciò comporterà la cessione a FITNET o a suo avente causa (quale affittuario o acquirente dell'azienda) del contratto relativo al centro di Livorno e di ogni diritto di godimento di esso, nonché la cessione (sempre a FITNET o suo avente causa) delle attrezzature nel frattempo acquistate, in tal caso con diritto di _____ al rimborso, ex artt. 1719 e 1720 cod. civ., di ogni investimento, anticipazione o spesa compiuti.

Per tutto quanto non espressamente modificato, si richiama la *Proposta* irrevocabile di cui in premessa.

Con i più cordiali saluti

Il 17 novembre 2023

ALLEGATO 3

Decreto del Giudice Delegato ex art. 91, comma 1, CCII del 23 novembre 2023



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
DECRETO AI SENSI DELL'ART. 91, CO. 1, CCII
IL GIUDICE DELEGATO

Premesso che

Con provvedimento depositato in data 9 giugno 2023 il Tribunale di Ascoli Piceno ha aperto la procedura di Concordato Preventivo nei confronti di FITNET S.R.L., con sede legale in Sant'Omero (TE) - via Metella Nuova n. 3/5 e sede operativa in Ascoli Piceno, C.F./P.IVA 07249610960, TE - 157397 (di seguito anche solo la "Società" o la "FITNET"), le cui operazioni di voto avranno luogo tra il 15 gennaio 2024 e il 2 febbraio 2024;

La Società ha proposto un piano di continuità indiretta dell'attività per il tramite della *newco* s.r.l. (di seguito anche solo "newco") la quale si è impegnata ad affittare l'azienda per la durata di 5 anni per un canone annuo di € 60.000,00 da pagarsi in rate trimestrali anticipate (da destinarsi ai creditori come acconto sul prezzo di acquisto) e obbligo finale di acquisto per la somma complessiva di € 5.000.000,00 da versare in diverse *tranche* (€ 1.300.000 alla data dell'omologa, di cui € 437.379,13 a titolo di cauzione già versata come da copia dell'assegno circolare agli atti ed € 862.620,87 mediante pagamento diretto ai dipendenti e liberazione della Fitnet; € 2.100.000,00 mediante la destinazione al soddisfacimento dei creditori degli utili netti previsti alla chiusura di ciascun esercizio durante la gestione in affitto, come da *business plan* agli atti e, nel dettaglio, mediante pagamenti mensili in acconto pari complessivamente a € 300.000,00 nell'anno 2024, € 600.000,00 nell'anno 2025, € 600.000,00 nell'anno 2026, € 600.000,00 nell'anno 2027; il saldo prezzo residuo alla data della cessione). La proposta di affitto è garantita dall'impegno da parte di [redacted] (di seguito anche solo "Socio"), socio di maggioranza della *newco*, a corrispondere "a semplice richiesta da parte degli organi della procedura [...] quanto dovuto dalla [redacted] e da questa non pagato nei tempi e con le modalità previste nella domanda di concordato" vale a dire a sopperire, mediante finanziamento soci o aumento di capitale immediatamente liberato, ad eventuali scostamenti tra gli utili realizzati e il *cash flow* atteso durante il periodo di gestione in affitto. Inoltre, la [redacted] si è impegnata a inserire specifiche clausola di salvaguardia della integrità dell'azienda e, in particolare, della stabilità

dei contratti di locazione, rendendosi in ogni caso disponibile all'inserimento di ulteriori clausole di salvaguardia;

Il debitore, unitamente al piano di concordato, ha depositato perizia di stima asseverata avente ad oggetto l'azienda, il marchio e i beni, ed il terzo offerente si è dichiarato altresì disponibile, a richiesta degli Organi della procedura, "ad inserire nel contratto di affitto di azienda con impegno all'acquisto apposite clausole di salvaguardia della stabilità dei contratti di locazione aventi ad oggetto i locali nei quali è esercitata l'attività dei centri. Tali misure di salvaguardia potranno consistere, alternativamente, nella stipulazione di polizze fideiussorie a garanzia del pagamento di tre/quattro canoni di locazione (assicurando, così, che eventuali inadempimenti dell'affittuario dell'azienda non comportino l'immediata attivazione di rimedi risolutivi da parte dei locatori), ovvero nella costituzione di un fondo *revolving* per un importo pari a tre canoni mensili, ovvero ancora nel pagamento anticipato sempre di tre canoni mensili al fine di differire per eguale periodo gli effetti dell'eventuale inadempimento dell'affittuario";

In data 3 agosto 2023 la FITNET S.R.L. ha depositato l'offerta irrevocabile formulata da parte di _____ S.r.l. (d'ora in avanti anche "offerente") e, al fine della conferma della congruità del prezzo offerto da _____ è stata depositata apposita relazione di stima resa dal dott. Matteo Acciarri esperto all'uopo incaricato dalla ricorrente;

Successivamente, in data 11 settembre 2023, la debitrice ha depositato un "aggiornamento della proposta di concordato preventivo e del relativo piano concordatario", resosi necessario per recepire l'avvio di un nuovo centro in comune di Livorno;

Quindi, in data 20 novembre 2023, la FITNET ha depositato un aggiornamento dell'offerta irrevocabile di _____ nella quale quest'ultima, nel prendere atto dell'apertura del centro di Livorno,

- ha ribadito la propria volontà di formulare la proposta irrevocabile, precisando, in riferimento all'accollo dei debiti relativi ai rapporti di lavoro con i dipendenti della FITNET per € 862.620,87, come da verbali di conciliazioni sindacali già sottoscritti, che lo stesso (nei termini di cui alla Proposta) dovrà pure estendersi al pagamento delle collegate ritenute fiscali, senza che il conseguente maggior esborso possa essere imputato al pagamento del prezzo di acquisto dell'azienda;
- ha confermato altresì che, con riguardo al contratto già autorizzato e concluso dalla _____ quale mandataria di FITNET relativamente all'apertura del nuovo centro di Livorno, la prima rinuncerà ad ogni rimborso o indennizzo, nel caso in cui si addivenisse alla stipulazione del contratto di affitto dell'azienda Fitnet con impegno all'acquisto di essa, mentre solo nel caso in cui, _____ non addivenisse alla stipulazione di detto contratto, per diverso esito della procedura competitiva di cui all'art. 91 CCII, ciò comporterà la cessione a FITNET o a suo

avente causa (quale affittuario o acquirente dell'azienda) del contratto relativo al centro di Livorno e di ogni diritto di godimento di esso, nonché la cessione (sempre a FITNET o a suo avente causa) delle attrezzature nel frattempo acquistate, in tal caso con diritto di _____, al rimborso, ex artt. 1719 e 1720 cod. civ., di ogni investimento, anticipazione o spesa compiuti;

Inoltre, l'offerta irrevocabile risulta essere stata formulata nella piena consapevolezza dell'offerente circa la consistenza dell'azienda, della situazione economica, patrimoniale e finanziaria che la caratterizza, nonché delle controversie pendenti e delle potenziali criticità, comunque con rinuncia a sollevare questioni o contestazioni attinenti a detti aspetti; in particolare, l'offerente ha espressamente rinunciato ad ogni contestazione circa:

- il titolo in forza del quale la FITNET utilizza il marchio nonché circa la sua regolare e legittima acquisizione al patrimonio della società;
- la situazione in cui versano i rapporti di locazione o di leasing relativi agli immobili destinati o da destinare all'esercizio dei singoli centri - avendo l'offerente piena contezza di tutte le controversie in corso - e, comunque, ad ogni altro immobile detenuto da FITNET;

VISTA

l'istanza ai sensi dell'art. 91, comma 1, CCII depositata dai Commissari in data 22 novembre 2023, volta ad ottenere che il Giudice Delegato disponga che all'offerta sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti dovendosi provvedere, in tal caso, all'apertura di una procedura competitiva, che si dovrà concludere "almeno venti giorni prima della data fissata per il voto dei creditori, anche quando il piano prevede che la vendita o l'aggiudicazione abbia luogo dopo l'omologazione",

DISPONE

Che dell'offerta pervenuta sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti mediante l'inserzione del presente decreto, di un avviso sintetico dell'offerta pervenuta e dell'offerta stessa come integrata, il tutto depurato da ogni riferimento personale a soggetti privati, contenente i principali dati che possono interessare il pubblico ai fini della manifestazione di interesse;

DISPONE

In particolare, che – a cura dei Commissari Giudiziali – del presente decreto e dell'offerta pervenuta sia data idonea pubblicità per almeno 30 giorni mediante inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale, sul Portale dei Fallimenti, sui siti convenzionati e comunque secondo le modalità indicate dai Commissari medesimi nella predetta istanza, nonché mediante una pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", con oneri a carico di FITNET S.R.L.

PRECISA

Che qualora dovessero pervenire manifestazioni di interesse sarà disposta con apposito decreto l'apertura della procedura competitiva.

Ascoli Piceno, 23 novembre 2023

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Francesca Calagna