

## CONTRATTO DI AFFITTO DI COMPENDIO AZIENDALE

Con il presente atto da valere in ogni miglior modo di ragione e di legge, da conservarsi negli atti del Notaio che ne autenticherà l'ultima delle sottoscrizioni, tra:

- "**TECOPRESS S.P.A.**" con sede legale in Terre del Reno (FE), Frazione Dosso, Via Statale n. 292-294, costituita in Italia e di nazionalità italiana, capitale sociale Euro 1.080.000,00 interamente versato, Codice Fiscale e numero Registro Imprese 00080190382, Partita IVA 00080190382,

iscritta presso il Registro delle Imprese di Ferrara e Ravenna con il n. 81285 R.E.A., **PEC: tecopress@legalmail.it**,

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, signor **DONDI FEDERICO**, nato a Cento (FE) il giorno 3 maggio 1978, domiciliato per la carica a Terre del Reno (FE), Frazione Dosso, Via Statale n. 292-294, a quanto appresso autorizzato dai poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 23 maggio 2024 regolarmente verbalizzata alle pagine 83 e 84 dell'apposito libro (qui di seguito anche: "**Locatore**" o anche "**Tecopress**")

da una parte,

e

- " " con sede legale in (BO),  
Via , costituita in Italia e di nazionalità italiana,  
capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato,  
Codice Fiscale e numero Registro Imprese ,  
Partita IVA ,

iscritta presso il Registro delle Imprese di Bologna con il n. R.E.A.,  
**PEC: :**

in persona dell'Amministratore Unico, , nato a  
(BO) il giorno , Via , a quanto appresso autorizzato dai poteri conferitigli dal vigente statuto sociale ed in sede di nomina, (qui di seguito anche "**Affittuario**")

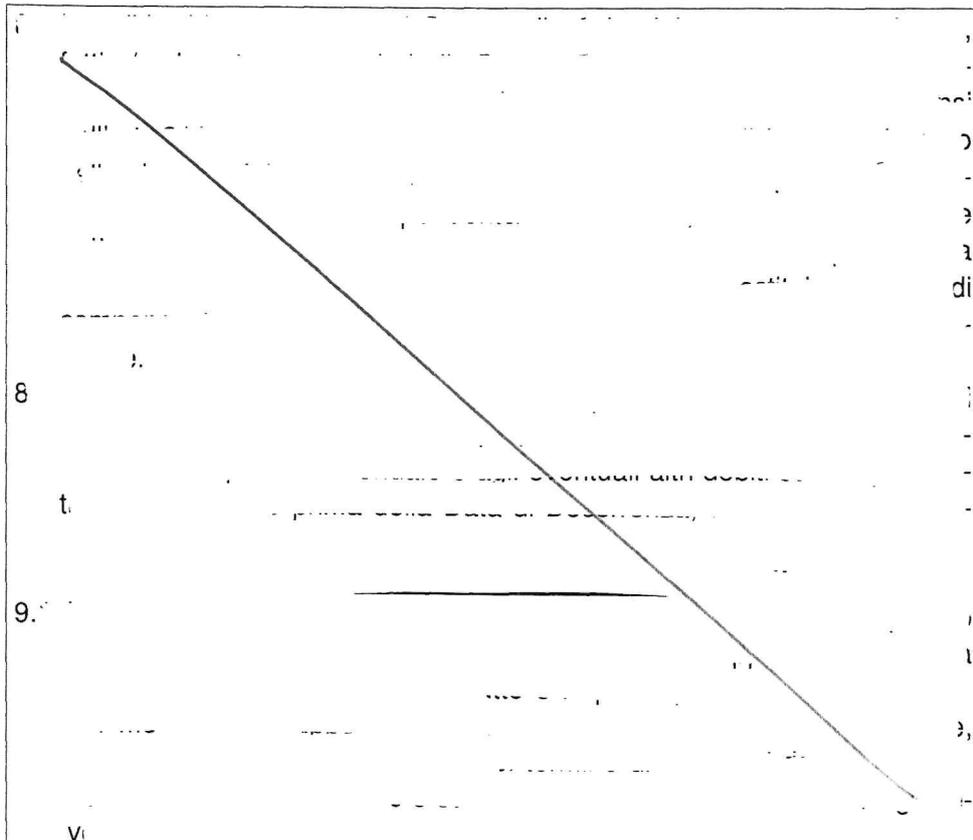
dall'altra parte

congiuntamente le "**Parti**" (e ciascuna di esse società la "**Parte**")

### PREMESSO CHE

- a) sia il Locatore che l'Affittuario (società appartenente al , controllata da .) operano nel settore della produzione e commercializzazione di componenti pressofusi in alluminio;
- b) l'Affittuario (ovvero per esso la società ) ha prima d'ora, con lettera di intenti sottoscritta il 03/05/2024 e comunicazione di conferma dell'interesse inviata il 23/05/2024, manifestato il proprio interesse all'eventuale acquisizione di tutta o parte dell'azienda Tecopress, preceduta da un periodo di affitto della stessa;
- c) il Locatore ha avviato in data 31/05/2024 una procedura di composizione negoziata, nell'ambito della quale è stato nominato quale esperto il dott. Giovanni D'Iapico;
- d) il Locatore considera l'affitto dell'azienda lo strumento tecnico più idoneo ad accompagnare la ristrutturazione della propria impresa sino alla cessione della stessa in ottica di continuità indiretta, evitando per tale periodo interinale l'insorgenza di nuove passività e, soprattutto, conservando

Registrato a  
Bologna  
Uff. Territoriale  
il 05/08/2024  
al N. 1T  
€. 645,00



#### **Articolo 10 – Offerta di acquisto - Prelazione**

10.1 L'Affittuario offre sin d'ora di acquistare il Compendio Aziendale, unitamente all'immobile in leasing sito in Terre del Reno (FE), Via Statale, 292-294, al seguente prezzo complessivo e condizioni, fatta salva l'applicazione di ogni misura che sia indicata come opportuna dal Tribunale in sede di autorizzazione dell'acquisto ai sensi dell'art. 22, comma 1 lett. d CCII, ivi incluso l'esperimento di idonea pubblicità e/o di procedure competitive:

Prezzo complessivo di € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni//00), con l'intesa che dovranno essere imputati in conto prezzo tutti gli importi corrisposti dall'Affittuario, anteriormente all'acquisto, a titolo di canone di affitto, e previa detrazione di tutti gli importi che si accollerà a titolo di fondo TFR, ratei di permessi, ferie e simili in relazione ai dipendenti effettivamente trasferiti a \_\_\_\_\_ alla data di acquisto del Compendio Aziendale.

10.2 L'offerta di acquisto del Compendio Aziendale è subordinata alle seguenti condizioni sospensive:

- ottenimento da parte di Tecopress dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 22, comma. 1, lett. d CCII al trasferimento del Compendio Aziendale senza gli effetti di cui all'art. 2560, comma 2 c.c., durante o a seguito della Composizione Negoziata;
- mantenimento in capo a \_\_\_\_\_ di un regolare rapporto di fornitura con BRP-Rotax, condizione che si considererà soddisfatta qualora i volumi produttivi siano almeno pari al 50% della media dei volumi degli ultimi 3 anni;
- perfezionamento ed omologa da parte del Tribunale competente (ove necessaria in base alla specifica forma di accordo) di accordi definitivi

con i creditori di Tecopress, nel contesto della composizione negoziata ovvero in esito a successiva procedura concorsuale in consecuzione, tali da assicurare la conservazione degli effetti degli atti compiuti nel corso della composizione negoziata ai sensi dell'art. 24 comma 1 CCII e da integrare un quadro complessivo consolidato e protetto di ristrutturazione della debitoria di Tecopress;

- autorizzazione da parte della Regione Emilia-Romagna del subentro di a Tecopress nei contributi erogati con riferimento ai beni mobili ed immobili ai sensi dell'Ordinanza n. 57/2012 e ss.mm.ii.;
- riconoscimento da parte della Regione Emilia Romagna a favore di di adeguati contributi per la formazione dei dipendenti in relazione ai cambiamenti produttivi (di processo e di prodotto) connessi al trasferimento dell'azienda, come consentito dalle agevolazioni ad oggi applicabili.

10.3 È convenuto il diritto di prelazione a favore dell'Affittuario nei termini che seguono: qualora durante la vigenza del presente contratto il Locatore si determinasse a vendere il Compendio Aziendale a terzi, il Locatore dovrà preventivamente offrire il Compendio Aziendale in vendita all'Affittuario allo stesso prezzo ed alle stesse condizioni offerte dal terzo acquirente di buona fede; l'offerta in prelazione del Locatore dovrà essere effettuata da quest'ultimo mediante comunicazione scritta all'Affittuario a mezzo Posta Elettronica Certificata con l'intesa che l'Affittuario disporrà di un periodo di 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento di detta comunicazione per esercitare il diritto di acquistare in prelazione il Compendio Aziendale mediante invio di comunicazione scritta in tal senso al Locatore, pure a mezzo Posta Elettronica Certificata. Le Parti espressamente convengono che il predetto diritto di prelazione troverà applicazione anche qualora la vendita del Compendio Aziendale sia effettuata nell'ambito della composizione negoziata già prima d'ora avviata dal Locatore ovvero nell'ambito di ogni eventuale e successiva procedura concorsuale, e pertanto nell'ambito di un'eventuale procedura competitiva, all'esito della quale il Locatore sarà comunque tenuto ad offrire il Compendio Aziendale all'Affittuario allo stesso prezzo ed alle stesse condizioni che saranno state determinate all'esito della procedura competitiva, con diritto dell'Affittuario ad essere preferito, a parità di condizioni, ad ogni altro offerente.

10.4 Quale corrispettivo per il diritto di prelazione di cui all'art. 10.3, l'Affittuario corrisponderà al Locatore, dalla Data di Decorrenza del presente contratto e fino all'estinzione del sottostante diritto a seguito del suo esercizio o a seguito del venir meno del presente contratto per qualsivoglia motivo, ragione o causa, la somma mensile (per ogni mese o frazione di mese superiore a giorni quindici) di € 2.000,00 (Euro duemila//00) oltre all'IVA di legge, somma da corrispondersi con le stesse modalità previste per il pagamento delle somme di cui all'art. 6.1 precedente.

10.5 In relazione agli importi di cui all'articolo 10.4 che precede le Parti sono consapevoli del fatto che, trattandosi di importi certi, liquidi ed esigibili, potrà operare in relazione agli stessi la compensazione legale ai sensi degli artt. 1241-1243 c.c.

10.6 Le Parti convengono inoltre che gli importi corrisposti dall'Affittuario

nel corso del contratto di affitto a titolo di canone di locazione (con esclusione, pertanto, del corrispettivo per la prelazione) saranno considerati quali acconti versati sul prezzo finale di acquisto del Compendio Aziendale.

