

Da: [Enrico Ginevra](#)
A: [Avv. Valentina Montanari](#)
Cc: [Gloria Invernici](#); [Avv. Paolo Righetti](#)
Oggetto: R: / società di leasing - riepilogo contenuti term-sheet
Data: lunedì 12 maggio 2025 19:40:39
Allegati: [Outlook-mon3ud1g.png](#)

Gentile Collega,

Ti confermo, quale legale incaricato dalle Società di leasing, che la lettera riflette i contenuti delle trattative in corso, ormai in stato avanzato e di imminente trasfusione in un term sheet

Un cordiale saluto

Enrico Ginevra

Prof. Avv. Enrico Ginevra



GINEVRA
RICERCA GIURIDICA APPLICATA

Studio Legale

20123 Milano - via Lupetta 2

Tel. +39 02 83634021 Fax +39 0237928825

24124 Bergamo - via Pitentino 14

Tel. +39 035 221400 Fax +39 035 218515

email: e.ginevra@ginevrarga.it

<https://www.ginevrarga.it/>

Questo messaggio ed i suoi allegati possono contenere informazioni riservate e confidenziali. Se non ne siete il destinatario, siete pregati di notare che la distribuzione, copia o uso di questo messaggio e delle informazioni che vi sono contenute è proibita. Se aveste ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di contattarci immediatamente. This communication, and any attachments, contain information which is confidential and may also be privileged, and is for the exclusive use of the addressee. If you are not the addressee, please note that any distribution, dissemination, copying or use of this communication or the information in it is prohibited. If you have received this message in error please contact us immediately.

Da: Avv. Valentina Montanari <v.montanari@rmlegal.it>

Inviato: lunedì 12 maggio 2025 15:47

A: Enrico Ginevra <e.ginevra@ginevrarga.it>

Cc: Gloria Invernici <g.invernici@ginevrarga.it>; Avv. Paolo Righetti <p.righetti@rmlegal.it>

Oggetto: / società di leasing - riepilogo contenuti term-sheet

Gentile Collega,

come da accordi trasmetto in allegato la comunicazione di [Alba Leasing S.p.A.](#), S.r.l. che riepiloga i contenuti della negoziazione sino ad oggi intercorsa tra la stessa e [Alba Leasing S.p.A.](#), nonché [Montes SPV S.r.l.](#) e [Montes Leaseco S.r.l.](#), contenuti trasfusi altresì nel term-sheet sottoposto agli organi deliberanti delle

società di leasing per approvazione.

Resto in attesa di Tua cortese conferma dei contenuti dell'allegato per conto delle società di leasing.

Cordiali saluti,

Avv. Valentina Montanari

R M L

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

eOs

PARTNER E OS FOR
CREDIT MANAGEMENT
IN ITALY

Via Bellaria, 2A I – 40068 San Lazzaro di Savena (BO)

Tel.: +39 051 19932490 Fax: +39 051 19937205

v.montanari@rmlegal.it

www.rmlegal.it

Il presente messaggio di posta elettronica, inclusi i relativi allegati, è formato esclusivamente per il destinatario e le informazioni ivi contenute sono da considerarsi riservate e confidenziali, anche ai sensi della vigente normativa sulla privacy e del Regolamento UE 679/2016 (GDPR). Sono pertanto vietati la lettura, la stampa, il salvataggio, l'inoltro, la diffusione o la riproduzione da parte di ogni persona diversa dal destinatario previsto. Ove questo messaggio sia stato ricevuto per errore, si prega di segnalarlo immediatamente al mittente e di distruggere quanto ricevuto, compresi i files allegati ed eventuali copie.

This e-mail together with its annexes is made only for its intended recipient and the information contained therein shall be deemed to be confidential and privileged, also for the purposes of the privacy regulations in force as well as of the EU Regulation 679/2016 (GDPR). If you are not the intended recipient you are not authorised to read, print, save, process or disclose or reproduce this message. If you received this message by mistake, please inform the sender immediately and delete this e-mail, its attachments and any copies.

Rastignano, 8 maggio 2025

Spett.le
Tecopress S.p.A.

All'att.ne del Sig. Federico Dondi
e del Sig. Prof. Avv. Edgardo Ricciardiello
Via pec:
tecopress@legalmail.it
e.ricciardiello@ordineavvocatibopec.it

e p.c.
Egregio Sig. Dott. Giovanni D'Iapico
nella sua qualità di Esperto
della Composizione Negoziata
Via pec:
tecopress@peccomposizionenegoziata.it

Oggetto: documento riepilogativo dello stato della negoziazione tra _____ S.r.l., da una parte, e Montes Leaseco S.r.l., Montes SPV S.r.l. e Alba Leasing S.p.A., dall'altra, in merito all'immobile sito in Via Statale n. 292/294

Egredi Signori,

in relazione alla nostra proposta di acquisto vincolante del Compendio Aziendale Tecopress, siamo con la presente a riepilogare in particolare le condizioni ed i termini ad oggi negoziati con le società di leasing proprietarie dell'immobile sito in Comune di Sant'Agostino (FE), frazione Dosso, Via Statale n. 292/294 (di seguito l'*Immobile*), ove è esercitato il Compendio Aziendale, ai fini dell'acquisizione della disponibilità del bene medesimo nel contesto della complessiva operazione di acquisto del Compendio Aziendale Tecopress e, appunto, dell'immobile ove l'attività aziendale viene esercitata.

Si dà atto, infatti, che l'accordo tra le parti sopra citate è in fase avanzata di negoziazione; i relativi termini e condizioni sono rappresentati in un Term-Sheet non vincolante, che è già stato approvato da _____ S.r.l. e che è stato presentato agli organi deliberanti delle società di leasing con parere favorevole del legale delle stesse, avv. Enrico Ginevra, ai fini dell'adozione della relativa delibera di approvazione.

A seguito della auspicata delibera positiva le parti sottoscriveranno, sulla base del contenuto del citato Term Sheet, un accordo vincolante di natura preliminare (*Binding Memorandum of Understanding* o

Contratto Preliminare), impegnandosi a stipulare il corrispondente Contratto Definitivo, subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) stipula tra Montes e Alba Leasing, da una parte, e Tecopress dall'altra, di un accordo con il quale sia definita la posizione creditoria con Tecopress, che preveda lo scioglimento del Contratto e l'estinzione del debito tramite una *datio in solutum* degli immobili che ne sono oggetto;
- b) ottenimento da parte di Tecopress, previa presentazione di istanza *ex art. 22 CCII* nell'ambito della procedura di composizione negoziata della crisi, di autorizzazione alla complessiva operazione di cessione del compendio aziendale e dell'Immobile (previa risoluzione del contratto di leasing ed estinzione del debito di Tecopress mediante *datio in solutum* degli immobili che ne sono oggetto) a _____ con esenzione dell'acquirente dall'applicazione dell'art. 2560 c.c., all'esito dello svolgimento di idonee forme di pubblicità;
- c) effettiva aggiudicazione a _____ del compendio aziendale Tecopress e stipula tra _____ e Tecopress del relativo atto di compravendita;
- d) ottenimento di specifico atto di assenso o nullaosta da parte della Regione Emilia-Romagna allo scioglimento del Contratto con Tecopress, da cui derivi una conferma da parte della Regione Emilia-Romagna dell'inesistenza, a fronte del mantenimento della destinazione produttiva dell'Immobile all'atto della cessione, di possibilità di revoca dei fondi pubblici erogati ai sensi dell'Ordinanza n. 57/2012 del Commissario Delegato della Regione Emilia-Romagna, e ss.mm.ii.

Si riepilogano di seguito le condizioni e termini negoziati tra _____ S.r.l., da una parte, e Alba Leasing S.p.A., Montes Leaseco s.r.l. e Montes SPV S.r.l. (queste ultime quali aventi causa da Sardaleasing s.p.a.), dall'altra, come contenuti nel citato Term-Sheet.

Il Contratto Definitivo tra le parti avrà il seguente contenuto di massima:

- costituzione di un rapporto di locazione ad uso commerciale, della durata di 6 + 6 anni, ai sensi della disciplina di cui agli artt. 22 e ss. della L. n. 392/1978, nell'ambito del quale, tra l'altro, sarà previsto un duplice diritto d'opzione a favore di _____ per l'acquisto dell'Immobile, da esercitare alternativamente entro due possibili finestre temporali: a) entro il termine del 30 novembre 2025; b) entro il termine del 5° (quinto) anno dalla stipula della locazione, sulla base del seguente schema contrattuale:
- il prezzo di vendita, in caso di esercizio dell'opzione *sub a)*, sarà fissato in euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila//00); nel diverso caso di esercizio dell'opzione *sub b)* sarà fissato in euro 5.000.000,00 (cinque milioni//00). In ogni caso, il prezzo sarà fisso e invariabile anche nell'ipotesi in cui nelle more dell'acquisto, durante la locazione commerciale dovessero emergere dei vizi a carico dell'Immobile;
- tutti i costi correlati all'acquisto a carico dell'acquirente;
- esonero delle proprietarie venditrici dalla garanzia per gli eventuali vizi occulti dell'Immobile, ai sensi dell'art. 1490, comma 2, c.c., fatta eccezione per gli eventuali vizi che si provi essere stati taciuti in mala fede dalle proprietarie venditrici.

Ne segue che il contratto potrà subire le sorti che seguono:

- o Ipotesi di esercizio del diritto d'opzione *sub a)*:

Nel caso in cui il conduttore eserciti il diritto d'opzione *sub a)*, le parti, entro 3 mesi, stipuleranno un contratto avente a oggetto il trasferimento della proprietà dell'Immobile in capo al conduttore, a fronte del pagamento istantaneo dell'intero prezzo. Le somme versate a titolo di canoni di locazione fino al trasferimento dell'Immobile, saranno integralmente computate a titolo di acconto sul prezzo di acquisto. Il conduttore che esercita l'opzione dovrà inoltre manlevare le proprietarie per eventuali responsabilità verso terzi connesse

alla scoperta di fenomeni e/o vizi occulti per i quali il conduttore stesso sarà tenuto a sopportare, in base al Contratto Definitivo, il carico delle correlate spese straordinarie.

- o Ipotesi di esercizio del diritto di opzione *sub b)*:

Nel caso in cui il conduttore eserciti il diritto d'opzione *sub b)*, le parti, entro 3 mesi, stipuleranno un contratto – nelle forme da stabilire – finalizzato al trasferimento della proprietà dell'Immobile in capo al conduttore, che preveda il pagamento integrale del prezzo entro l'8° anno dalla stipula del Contratto Definitivo, con forme di adeguata garanzia a favore delle proprietarie (tra cui il rilascio di ipoteca di 1° grado sull'Immobile). In tale ipotesi, le somme versate a titolo di canoni di locazione per i primi 5 anni, sino all'esercizio dell'opzione, saranno integralmente computate a titolo di acconto sul prezzo di acquisto dell'Immobile. Anche le somme versate successivamente all'esercizio dell'opzione saranno integralmente computate quale acconto sul prezzo d'acquisto dell'Immobile. Il conduttore che esercita l'opzione dovrà inoltre manlevare le proprietarie per eventuali responsabilità verso terzi connesse alla scoperta di fenomeni e/o vizi occulti per i quali il conduttore stesso sarà tenuto a sopportare, in base al Contratto Definitivo, il carico delle correlate spese straordinarie.

- o Ipotesi di mancato esercizio del diritto d'opzione
Tra le Parti proseguirà il rapporto di locazione.

I valori economici del Contratto Definitivo, nel caso di mancato esercizio dell'opzione *sub a)*, saranno i seguenti.

- o Ipotesi di esercizio del diritto d'opzione *sub b)*:

Periodo	Acquisto rateale	Importo canone di affitto	Importo da imputare a godimento bene	Importo da imputare a acconto prezzo
Anno 1		250.000 €	0 €	250.000 €
Anno 2		250.000 €	0 €	250.000 €
Anno 3		250.000 €	0 €	250.000 €
Anno 4		250.000 €	0 €	250.000 €
Anno 5	Esercizio opzione d'acquisto	450.000 €	0 €	450.000 €
Anno 6	600.000 €		0 €	600.000 €
Anno 7	700.000 €		0 €	700.000 €
Anno 8	800.000 €		0 €	800.000 €
Maxicanone finale	1.450.000 €			1.450.000 €
				5.000.000 €

- o Ipotesi di mancato esercizio del diritto d'opzione:

Periodo	Importo canone di affitto in caso mancato esercizio opzione acquisto
Anno 1	250.000 €

i

Anno 2	250.000 €
Anno 3	250.000 €
Anno 4	250.000 €
Anno 5	450.000 €
Anno 6	600.000 €
Anno 7	600.000 €
Anno 8	600.000 €
Anno 9	600.000 €
Anno 10	600.000 €
Anno 11	600.000 €
Anno 12	600.000 €

Nel contesto del Contratto Definitivo sarà altresì prevista una fideiussione personale prestata da S.p.A., ovvero da S.r.l., a garanzia di tutte le obbligazioni a contenuto economico previste dal contratto stesso, per tutto il periodo di durata di tali impegni economici (anche successivamente all'esercizio dell'opzione di acquisto).

Si rappresenta che, secondo i contenuti del Contratto Definitivo attualmente negoziati, Alba Leasing S.p.A., Montes Leaseco s.r.l. e Montes SPV S.r.l. hanno manifestato la propria disponibilità a sottoscrivere il Contratto Definitivo con qualsiasi diverso soggetto che risulterà aggiudicatario del Compendio Aziendale Tecopress, a condizione che quest'ultimo possieda il necessario merito creditizio a insindacabile giudizio di Montes e Alba Leasing e presti idonee garanzie.

Con i nostri migliori saluti,

