

Rastignano, 13 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@peccomposizionenegroziata.it

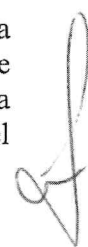
Oggetto: Proposta vincolante irrevocabile di acquisto del Compendio Aziendale Tecopress

Egregi Signori,

facendo seguito alla nostra proposta di acquisto del Compendio Aziendale Tecopress originariamente contenuta all'art. 10 del contratto di affitto stipulato in data 29/07/2024, nonché alle successive comunicazioni intercorse, ivi inclusa la proposta vincolante di acquisto delle rimanenze di magazzino trasmessa a mezzo PEC in data 25/03/2025, siamo con la presente a riepilogare e formalizzare le condizioni e termini della nostra complessiva proposta di acquisto vincolante in relazione al Compendio Aziendale Tecopress, anche ai fini dell'esperimento della necessaria sollecitazione di eventuali offerte di terzi.

La presente proposta nonché l'eventuale aggiudicazione da parte di _____ del Compendio Aziendale Tecopress in esito alla procedura di vendita competitiva in corso di espletamento nell'ambito del procedimento di Composizione Negoziata della Crisi di Tecopress saranno inoltre soggette alle seguenti condizioni risolutive:

- mancato ottenimento da parte di Tecopress entro il prossimo 15 giugno 2025, previa presentazione di apposita istanza *ex art. 22 CCII* nell'ambito della procedura di Composizione Negoziata della Crisi, di espressa autorizzazione del Tribunale di Ferrara alla complessiva operazione, che in sintesi prevede (i) la risoluzione del contratto di leasing e l'estinzione del



debito di Tecopress mediante *datio in solutum* degli immobili che ne sono oggetto e (ii) la successiva cessione del Compendio Aziendale Tecopress e dell'immobile in cui viene esercitata l'attività a _____, con esenzione dell'acquirente dall'applicazione dell'art. 2560 c.c. (valida ed efficace anche ove la cessione, ex art. 22, comma 1 *bis*, CCII, si perfezioni nel contesto di una diversa procedura concorsuale successiva alla Composizione Negoziata);

- mancato perfezionamento entro il prossimo 10 giugno 2025 dell'accordo preliminare vincolante (di seguito meglio descritto) attualmente in fase di avanzata negoziazione tra _____ e le società Montes Leaseco S.r.l., Montes SPV S.r.l. e Alba Leasing S.p.A., teso ad assicurare a _____ il godimento e il diritto di opzione in relazione all'acquisto della proprietà del compendio immobiliare ad uso industriale in cui viene esercitata l'attività aziendale, sito in Comune di Sant'Agostino (FE), frazione Dosso, Via Statale n. 292/294.

Si dà atto del fatto che la presente proposta vincolante di acquisto rimane assistita dal diritto di prelazione previsto all'art. 10.3 del contratto di affitto stipulato in data 29/07/2024.

Tutto ciò premesso, _____ propone:

- di acquistare per il prezzo di € 3.000.000,00 (Euro tremilioni//00) il Compendio Aziendale Tecopress, come definito nel sopra citato contratto di affitto, e pertanto comprensivo:
 - di tutti i cespiti di proprietà e/o nella disponibilità e godimento del Locatore (con l'unica eccezione della macchina a due piani con chiusura a bloccaggio idraulico modello TF800, completa di accessori e attrezzature, oggetto del contratto Fraer Leasing n. SI 63827 del 23/06/2024), unitamente ad attrezzi e beni strumentali vari di modesto importo non indicati nel libro cespiti di Tecopress ma di fatto utilizzati nell'ambito del Compendio Aziendale;
 - dei contratti funzionali all'esercizio del Compendio Aziendale;
 - dei contratti con Clienti del Compendio Aziendale;
 - delle polizze assicurative come definite negli allegati al contratto di affitto.

Si precisa che, ai fini del trasferimento del Compendio Aziendale nella sua interezza, Tecopress resta onerata di acquistare in via definitiva la proprietà di tutti i beni già concessi in godimento a _____ nel contesto dell'affitto di azienda, con particolare riguardo ai beni in leasing, facendosi carico dei relativi costi, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del corrispettivo oggetto della presente offerta di acquisto.

Il prezzo sarà versato a Tecopress, in unica soluzione, contestualmente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento del Compendio Aziendale, nelle forme che saranno ivi indicate; il prezzo da corrispondersi al momento della stipula della compravendita sarà calcolato previa detrazione di tutti gli importi corrisposti da _____, anteriormente all'acquisto, a titolo di canone di affitto (da imputarsi in conto prezzo), 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 in conformità agli accordi conclusi con le Organizzazioni Sindacali e con i singoli lavoratori tra luglio e settembre 2024.

- di acquistare, entro i quindici giorni successivi all'acquisto del Compendio Aziendale, tutte le rimanenze del magazzino Tecopress attualmente oggetto del contratto di Consignment Stock che, alla data di acquisto del Compendio Aziendale, non saranno già state ritirate nell'ambito del vigente contratto di Consignment stock; tali giacenze di magazzino residue saranno acquistate da _____ al prezzo che risulterà determinato dalla differenza tra l'importo di Euro 4.400.000,00 (Euro quattromilioniquattrocentomila//00) (da intendersi quale valorizzazione complessiva di tutte le giacenze di magazzino, al netto degli sconti già concordati tra _____ e _____

Tecopress in sede di stipula del contratto di Consignment Stock) e il corrispettivo già dovuto da _____ a Tecopress nell'ambito del Consignment stock (al riguardo si è già rappresentato che _____ ritiene di poter giungere, entro il 31 agosto 2025, ad un assorbimento complessivo del valore, approssimativamente, di Euro 2.802.240,00); tale corrispettivo residuo sarà pagato da _____ in tre rate annuali di pari importo, scadenti il 30 settembre 2026, il 30 settembre 2027 e il 30 settembre 2028. Detto pagamento rateale sarà garantito da una fideiussione personale prestata da _____ S.p.A., ovvero da _____ S.r.l., per tutta la durata della rateizzazione. Si precisa che, stante il diritto di _____ di emettere note di debito a carico di Tecopress, con riferimento a tutte le giacenze di magazzino ritirate nell'ambito del Consignment stock o successivamente acquistate alle condizioni di cui sopra, per i materiali scartati a causa di vizi, difetti e non-conformità, nonché di emettere note di debito per i costi di manutenzione straordinaria e ripristino sostenuti direttamente da _____ in relazione a beni ed impianti facenti parte del Compendio Aziendale, le predette note di debito saranno compensate con i corrispettivi che _____ dovrà via via saldare per le giacenze di magazzino o a qualsiasi diverso titolo, fino alla concorrenza dell'importo massimo di € 600.000,00. Si fa presente, inoltre, che _____ ha acconsentito a liberare dal vincolo derivante dal contratto di *Consignment stock* prodotti pressofusi a magazzino destinati ad essere separatamente ceduti da Tecopress a Siete Leguas, aventi un valore di carico a magazzino di Euro 242.537,00, che risultano quindi liberamente cedibili da parte di Tecopress, la quale realizzerà pertanto, ulteriormente, il relativo prezzo.

- di subentrare, con ogni effetto *ex art. 2112 c.c.*, in tutti i rapporti di lavoro subordinato facenti capo al Compendio Aziendale, a seguito della scadenza della CIGS per cessazione di attività avviata da Tecopress, sotto condizione ed al momento dell'acquisto dello stesso compendio da parte di Sirtec, come previsto dall'accordo concluso con le Organizzazioni Sindacali e la Regione in data 30/07/2024. Si dà atto che, in base al predetto accordo sindacale, si è già verificato ad oggi, nel corso del contratto di affitto, il riassorbimento alle dipendenze di _____ di approssimativamente 90 lavoratori e che, sotto condizione dell'acquisto del Compendio Aziendale, è previsto il riassorbimento di tutti i lavoratori facenti capo al Compendio Aziendale, salve le cessazioni di rapporti di lavoro nel frattempo intervenute.
- di acquisire la disponibilità del bene 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, in forza degli accordi attualmente in corso di negoziazione con le società 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.), i quali, subordinatamente alla condizione che si verifichi la definitiva aggiudicazione del Compendio Aziendale Tecopress a _____ e sotto condizione dell'autorizzazione *ex art. 22 CCII* della complessiva operazione di risoluzione dei rapporti di leasing e cessione dell'Immobile, prevederanno un iniziale periodo di locazione dell'Immobile con facoltà di esercitare un'opzione di acquisto dello stesso, entro il 30/11/2025 ovvero, alternativamente, dopo 5 anni. Si dà atto che detti accordi sono in fase avanzata di negoziazione e sono attualmente sottoposti a delibera da parte delle Società di leasing; la presente offerta è quindi ad oggi ancora sottoposta alla condizione sospensiva dell'approvazione da parte degli organi deliberanti delle società di leasing degli accordi con _____, in ragione dei quali le parti si impegneranno a stipulare (sotto condizione dell'aggiudicazione del Compendio Aziendale a Sirtec) un Contratto Definitivo avente 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 (due milioni cinquecentomila/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 €

- Ipotesi di mancato esercizio del diritto d'opzione:

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

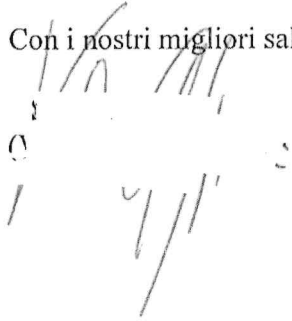
Nel contesto del Contratto Definitivo sarà altresì prevista una fideiussione personale prestata da :

: 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.

La presente proposta è da considerarsi ferma ed irrevocabile *ex art.* 1329 c.c. fino al 18.07.2025 compreso, sia nell'ambito della attuale Composizione Negoziata, sia nell'ambito di altra procedura concorsuale che eventualmente succeda alla Composizione Negoziata, ivi incluso il Concordato Semplificato di cui agli artt. 25 *sexies* e 25 *septies* CCII; decorsa tale data la stessa dovrà ritenersi improduttiva di effetti e come mai formulata.

Con i nostri migliori saluti,

Handwritten signature and date 7/11.