

Roma, 06/06/2025
Solo via pec a: airoceancargo@legalmail.it
francesca.cochetti@studiocochetti.it

Air Ocean Cargo S.p.A.
Giudice: Dott.ssa De Simone Laura
Commissario Giudiziale: Dott.ssa Francesca Cochetti

**PROPOSTA IRREVOCABILE DI AFFITTO DI AZIENDA
CON DIRITTO DI OPZIONE ALL'ACQUISTO**

Il sottoscritto _____ codice fiscale _____

_____ di legale rappresentante di
(di seguito per brevità _____ o la "Proponente"), con sede legale in

elettivamente domiciliato in _____

_____ con riferimento a quanto in oggetto, è
con la presente a formulare la seguente offerta irrevocabile di acquisto (nel
prosieguo, anche semplicemente la "Proposta")

Premesso che

- a) Air Ocean Cargo S.p.a. (di seguito per brevità "AOC" o la "Società") è titolare di un complesso di beni organizzati per l'esercizio della propria impresa, operante nel settore dei trasporti e delle spedizioni in ambito nazionale e internazionale (l'"Azienda"). Le principali attività della Società riguardano importazioni ed esportazioni merci via aerea, via mare e via treno. Sono inoltre offerti servizi accessori come consulenza doganale e magazzinaggio.
- b) A fronte di un periodo di difficoltà economico-finanziaria, AOC ha depositato presso di Tribunale di Milano una domanda prenotativa *ex art. 44 comma 1 CCII*, già individuando nel concordato preventivo con continuità indiretta lo

strumento più adeguato di risoluzione della propria crisi (la “Domanda Prenotativa”).

c) In ragione di quanto sopra, nell’ottica di preservare il valore, l’avviamento, la funzionalità dell’Azienda intera e, soprattutto, il mantenimento - per quanto si renderà possibile - degli attuali livelli occupazionali, AOC ha ritenuto improrogabile la individuazione di un *player* del mercato interessato ad acquisire, previo un periodo di affitto interinale, l’Azienda.

d) Nell’ambito dell’attività di *scouting* sono intercorsi scambi e interlocuzioni tra AOC e _____, società attiva nel medesimo settore di riferimento di AOC, che ha maturato l’intenzione di acquisire, previo un periodo di affitto, l’intera Azienda, rendendosi così disponibile a contribuire a non disperderne i relativi valori.

e) _____, considerati l’urgenza di mantenere la continuità nell’esercizio, al fine di non compromettere irreparabilmente l’interesse dei creditori al loro miglior soddisfacimento e della Proponente ad acquisire un’Azienda ancora in efficienza, intende, quindi, formulare la seguente proposta irrevocabile di affitto, subordinandola all’autorizzazione c.d. d’urgenza da parte del Tribunale di Milano ai sensi dell’art 94 comma 6 CCII, restando inteso che l’autorizzazione all’affitto potrà, laddove ritenuto necessario dal Tribunale, essere preceduta, *ex art. 94, 5° comma CCII*, da brevi procedure competitive, considerando, in ogni caso, il periodo di efficacia della proposta stessa, come indicato nell’articolo 6.

f) Il periodo di affitto sarà funzionale non solo al mantenimento in efficienza dell’Azienda, ma a consentire a _____ di formulare una proposta irrevocabile di acquisto come *infra* meglio precisato.

1. Oggetto delle proposte irrevocabili.

1.1 Con la presente, _____ si impegna irrevocabilmente ad affittare (la “**Proposta Irrevocabile di Affitto**”), impegnandosi successivamente ad acquistare (la “**Proposta Irrevocabile di Acquisto**” e insieme alla Proposta Irrevocabile di Affitto, le “**Proposte**”) l’intera Azienda di AOC comprendente:

- a) il *know-how* e l’avviamento, intesi come attitudine del complesso organizzato dei beni alla produzione del reddito;

- b) tutti i beni mobili che arredano e corredano i rami d'azienda affittati e, più precisamente: le autorizzazioni, le concessioni, le licenze, i beni, gli arredi, i macchinari e le attrezzature che si trovano in atto nell'esercizio dell'impresa, quali essi risultano dall'apposito inventario che verrà predisposto dalle parti;
- c) ogni contratto o autorizzazione, che siano necessari, connessi o pertinenti all'Azienda. In particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558, ult.co., cod.civ., la Proponente subentrerà in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda;
- d) i beni mobili registrati di proprietà della parte locatrice e come indicati nell'elenco sintetico che verrà predisposto dalle parti.

2. La Proposta Irrevocabile di Affitto: Canone – personale dipendente

2.1 Con la Proposta Irrevocabile di Affitto, l'Offerente si impegna irrevocabilmente a sottoscrivere con AOC un contratto di affitto relativo all'intera Azienda (il "Contratto di Affitto") di durata pari a 12 mesi, per un canone annuo complessivo di Euro 26.400,00 (ventiseimila e quattrocento e zero centesimi), IVA esclusa, da corrispondersi, in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro 6.600,00 (seimilaseicento/00) ciascuna, I.V.A. esclusa, al domicilio della parte locatrice o presso l'istituto bancario dalla stessa comunicato, con mezzi di pagamento idonei ai sensi di legge (il "Canone").

2.2. L'Azienda dovrà essere concessa in affitto unitamente ai rapporti di lavoro con i dipendenti già in forza, ai quali sarà applicato il trattamento previsto dai relativi contratti collettivi, e così come essi sono individuati nell'elenco che verrà predisposto dalle parti ed allegato al Contratto di Affitto.

2.3 Laddove, preve le necessarie autorizzazioni degli organi della procedura, AOC accettasse la Proposta Irrevocabile di Affitto, il Contratto di Affitto dovrà essere stipulato entro 7 giorni dalle relative autorizzazioni.

3. Ulteriori clausole relative al Contratto di Affitto.

3.1 Tutti i debiti e i crediti relativi all'Azienda sino alla data di stipulazione del Contratto di Affitto saranno rispettivamente a carico e a favore di AOC (i

“Debiti Pregressi” e “Crediti Pregressi”), con esonero della Proponente da qualsivoglia obbligazione, passività o responsabilità al riguardo, ivi compresi debiti per imposte, tasse e penalità di qualsivoglia tipo e natura e fatti salvi i debiti e i crediti sorti da fatti genetici successivi alla data di efficacia del Contratto di Affitto, che saranno a carico e a favore di

3.2 A tal proposito, il Contratto di Affitto dovrà prevedere l’impegno di AOC, anche agli effetti di cui agli artt. 2112 e 2560 c.c., a tenere indenne e manlevare da ogni eventuale pretesa di terzi relativamente ai Debiti Pregressi, nonché il diritto della Proponente di compensare quanto fosse costretta, per previsione di legge, a corrispondere per il pagamento di Debiti Pregressi (quali, ad esempio, i debiti relativi ai dipendenti trasferiti per T.F.R., ratei per mensilità aggiuntive, per ferie e per permessi *ex* festività, nonché per oneri previdenziali, che dovesse corrispondere ai dipendenti per la solidarietà *ex lege*) con il Canone e con il Prezzo d'Acquisto (come *infra* definito). In caso di impossibilità o incapacienza della compensazione, dovrà essere previsto il diritto di surroga di nelle posizioni creditorie dei dipendenti e degli istituti previdenziali da essa soddisfatti.

3.3 A decorrere dalla data di efficacia del Contratto di Affitto il personale di AOC, individuato nell'elenco che verrà predisposto dalle parti, verrà quindi preso in forza dalla Proponente ed il relativo trattamento economico e normativo sarà quello stabilito nel vigente accordo sindacale, che quest’ultima si obbliga a mantenere per tutta la durata dell'affitto, fatte salve le eventuali iniziative di revisione e/o cessazione dei rapporti di lavoro che potranno essere avviate nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e contrattuali e delle procedure previste in materia, previa consultazione con AOC.

3.4 La Proponente sarà tenuta agli adempimenti di Legge e contrattuali nei confronti del personale (pagando regolarmente le relative retribuzioni, spettanze, ecc.) fino al momento dell'eventuale successiva riconsegna dell’azienda ad AOC al termine del Contratto di Affitto.

3.5 Il Canone offerto tiene conto altresì del fatto che dal 17 marzo 2025 il personale della AOC è stato posto in cassa integrazione e la stessa è destinataria di uno sfratto esecutivo da parte del proprietario dei locali sede degli uffici e dell'unico magazzino operativo.

3.6 Il Contratto di Affitto dovrà prevedere quale condizione risolutiva l'intervenuta aggiudicazione a un terzo, nell'ambito delle procedure competitive eventualmente indette *ex artt.* 91, 94, 212, 216 CCII, dell'affitto e/o dell'acquisto dell'Azienda.

3.7 Le rate del Canone maturate e corrisposte in pendenza del Contratto di Affitto e sino al sesto mese dalla sua efficacia non potranno essere portate in compensazione con il Prezzo d'Acquisto come *infra* definito. Dal sesto mese in avanti il Canone potrà invece essere compensato con il Prezzo d'Acquisto come *infra* definito.

4. Finalità del Contratto di Affitto.

4.1 Il Contratto di Affitto (e quindi la presente Proposta Irrevocabile di Affitto) deve intendersi come funzionale al mantenimento e alla conservazione del valore dell'Azienda in oggetto, al fine di preservarne la capacità di redditività e così favorendone la futura miglior cessione e il miglior soddisfacimento dei creditori all'interno della procedura di crisi di impresa già avviata.

4.2 In quest'ottica, il Contratto di Affitto deve intendersi altresì funzionale a consentire a di formulare la Proposta Irrevocabile di Acquisto nei termini e nel rispetto della tempistica di cui al successivo articolo 5.

4.3 AOC dovrà, pertanto, presentare al competente Tribunale di Milano, nei termini assegnati, un Piano che preveda la cessione dell'azienda in oggetto e sottoponendo agli organi della procedura le Proposte con la presente formulate.

5. La Proposta Irrevocabile di Acquisto.

5.1 si impegna irrevocabilmente, ora per allora, a formulare una Proposta Irrevocabile di Acquisto dell'Azienda entro 60 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto di Affitto tra la Proponente e AOC. Laddove non

venisse sottoscritto il Contratto di Affitto il presente impegno dovrà intendersi privo di efficacia.

5.2 Il Contratto di Affitto perderà di efficacia e l'Azienda dovrà essere restituita ad AOC, laddove non presenti l'Offerta Irrevocabile di Acquisto nei tempi indicati al precedente articolo 5.1 e laddove, come indicato al precedente art. 3.6, l'affitto di azienda o la cessione venga aggiudicata a terzi. Il termine per la restituzione non potrà eccedere i 15 giorni dalla perdita di efficacia, per qualunque ragione, del Contratto di Affitto.

5.3 Resta inteso che la Proposta Irrevocabile di Acquisto dovrà contenere l'indicazione del prezzo di acquisto offerto (il "Prezzo di Acquisto") da , le relative modalità di pagamento e le garanzie di pagamento del Prezzo di Acquisto offerte.

5.4 La Proposta Irrevocabile di Acquisto dovrà altresì indicare le clausole principali che dovranno essere previste nel contratto di cessione di Azienda.

5.5 La cessione dell'Azienda dovrà avvenire nell'ambito delle procedure competitive indette ex art. 91 L.F. e la Proposta di Acquisto potrà essere posta a base d'asta della procedura.

5.6 Nell'ipotesi in cui nel corso dell'esperimento di procedura competitiva, soggetti terzi avanzassero offerte migliorative, la Proponente avrà diritto di pareggiare l'offerta con titolo di preferenza.

6. Validità ed Efficacia delle Proposte Irrevocabili

6.1 La Proposta Irrevocabile di Affitto rimarrà fissa e irrevocabile sino alle ore 24 del 10 luglio 2025. Successivamente dovrà intendersi priva di efficacia.

6.2 La Proposta Irrevocabile di Acquisto che verrà formulata ai sensi e verificatesi le condizioni di cui all'art. 5.1 rimarrà fissa e irrevocabile sino al decorso del primo anno di efficacia del Contratto di Affitto.

7. Ulteriori previsioni.

7.1 Fermo restando quanto sopra, trattandosi di contratto di affitto di rami di azienda appartenenti ad impresa da assoggettarsi a procedura concorsuale, le parti si daranno atto che trova applicazione il disposto dell'art.3.4 della Legge

23 luglio 1991 n. 223, in base al quale: "L'imprenditore che, a titolo di affitto abbia assunto la gestione, anche parziale, di aziende appartenenti ad imprese assoggettate alle procedure di cui al comma 1, può esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto delle medesime. Una volta esaurite le procedure previste dalle norme vigenti per la definitiva determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, l'autorità che ad essa proceda provvede a comunicare entro dieci giorni il prezzo così stabilito all'imprenditore che sia riconosciuto il diritto di prelazione. Tale diritto deve essere esercitato entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione".

8. Spese e tasse sul trasferimento della proprietà

8.1 Le spese e le tasse relative al Contratto di Affitto e quelle notarili sue dipendenti e conseguenti saranno a carico della Proponente.

Roma, 19/06/2025