

Si autorizza quanto richiesto.
Il Giudice d.ssa Maria Magri
Si condividono le motivazioni formulate dal collegio dei curatori.
06/05/2019



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BERGAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: "NEW PHOENIX S.R.L." - Via G. Marconi n.20 -
Dalmine (BG) - Reg. n. 78/2019 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Magri

Curatori: Dott. Carlo Scalvedi, Avv. Antonio Granelli, Dott.ssa Maria
Silvia Bassoli

Comitato dei creditori NON costituito.

ISTANZA EX ART. 104 TER VII COMMA L.F.

FINALIZZATA ALL'AUTORIZZAZIONE

DELLA PROCEDURA DI VENDITA D'AZIENDA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti componenti del Collegio dei Curatori del Fallimento in epigrafe
indicato ritengono doveroso, compiute le necessarie valutazioni in merito,
sottoporre alla Sua attenzione alcune considerazioni in merito all'opportunità
che venga disposta con urgenza (ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 *ter* VII
comma L.F.) la liquidazione dell'azienda New Phoenix s.r.l. nel suo complesso
e ciò in virtù del citato VII comma che legittima la richiesta ancor prima
dell'approvazione del programma di liquidazione previsto dall'art. 104 *ter* L.F. I
comma. La presente istanza è quindi finalizzata ad illustrare con la dovuta sintesi
le ragioni (nell'interesse del ceto creditorio che ne potrebbe essere pregiudicato)
di addivenire ad un'autorizzazione siffatta: il tutto ovviamente dando seguito ad



una procedura competitiva ex art. 107 L.F. in un'ottica di opportuna valorizzazione dell'attivo fallimentare.

Procedendo con ordine.

1) In data 5 Aprile 2018 la società New Phoenix Srl (all'epoca ammessa al beneficio del concordato preventivo - qui di seguito anche "NP"-) riceveva offerta per la stipula di un contratto di affitto d'azienda [REDACTED] [REDACTED] società veicolo, questa, indirettamente partecipata dall'investitore [REDACTED] che si era impegnato, subordinatamente all'omologa, all'acquisto del capitale sociale di NP. Dopo le necessarie autorizzazioni da parte degli Organi della Procedura, la società in concordato preventivo stipulava in data 23 Aprile 2018 contratto di affitto di azienda (allegato 1): negozio questo che, nell'ambito del raggiungimento degli obiettivi della proposta concordataria, era finalizzato a garantire la continuità aziendale in un'ottica di auspicato perfezionamento della nota operazione di aumento di capitale di New Phoenix.

2) Più in particolare la durata del contratto era regolata dall'Art. 12 (*"L'affitto dell'Azienda entrerà in vigore dalla data di redazione di un verbale di consegna (di seguito "Data di Efficacia") ed avrà durata di tre mesi, con rinnovo automatico in assenza di disdetta da comunicare nelle modalità di cui al successivo comma. Resta in facoltà di ciascuna delle parti di recedere dal presente contratto ogni tre mesi, a partire dalla Data di Efficacia a mezzo disdetta comunicata all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata ovvero PEC, con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni."*) in un contesto di rinnovi succedutesi nel tempo sino a quando l'affittuaria [REDACTED] preso atto del giudizio finale di questo Collegio di non fattibilità economica e giuridica del concordato e del mancato



voto favorevole del ceto creditorio, si determinava in data 25 Febbraio 2019 ad esercitare il recesso.

3) Dopo l'intervenuto fallimento di New Phoenix dichiarato con sentenza del Tribunale di Bergamo in data 27 Marzo 2019 il contratto di affitto in questione cesserà quindi in data **10 Maggio 2019** con riconsegna prevista a termini contrattuali ("entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui la causa di cessazione del contratto sia divenuta efficace" - art. 10 contratto di affitto-) entro il **9 Luglio 2019**.

4) L'attuale scenario per il sottoscritto Collegio dei Curatori è quindi quello di vedersi restituire l'azienda entro due mesi, in un contesto in cui **non sussistono assolutamente i presupposti per un esercizio provvisorio dell'attività aziendale da parte della Curatela**. Tale assunto deriva, in estrema sintesi, dall'attività tipica dell'azienda affittata e dai flussi finanziari necessari per acquisire nuove commesse. New Phoenix, infatti, è un'azienda specializzata nel settore della progettazione ed esecuzione di lavori edili industriali nel settore siderurgico ed è di tutta evidenza che la Procedura fallimentare non è dotata né delle competenze specifiche né, tanto meno, della provvista necessaria per effettuare investimenti significativi per sviluppare l'attività in un'ottica di continuità aziendale: il tutto per permettere una vendita in sede fallimentare di un'azienda funzionante e operativa. Tale impossibilità rende quindi concreto uno scenario estremamente negativo per il ceto creditorio ove questo Collegio dei Curatori si vedrebbe costretto ad una cessazione dell'attività aziendale con licenziamento di tutti i dipendenti limitandosi ad una mera liquidazione atomistica dei cespiti aziendali in un contesto di aggravio del passivo prededucibile.



5) Alla luce delle prospettive negative sopra descritte, si ritiene, però, doveroso rappresentare come in data 3 Maggio 2019 sia pervenuta a questo Collegio offerta irrevocabile di acquisto (allegato 2) nel cui contesto l'affittuaria [REDACTED] (che come rappresentato *ut supra* ha disdettato il contratto ed è in procinto di restituire l'azienda), si è dichiarata disponibile ad un acquisto dell'azienda stessa per Euro 359.000,00 alle condizioni tutte indicate nella proposta prodotta sub 2: il tutto subordinando la propria volontà all'acquisto alla specifica condizione che la procedura competitiva venga ultimata "entro e non oltre il termine essenziale del 30 Giugno 2019".

6) L'esistenza di tale offerta apre uno scenario di possibile tutela degli interessi del ceto creditorio del Fallimento New Phoenix laddove la Curatela possa provvedere senza indugio a ricercare sul mercato altri soggetti economici interessati all'acquisto dell'azienda tutt'ora (se pur per poco) in funzione (come si è visto il termine di riconsegna dell'azienda - 9 Luglio 2019 - sconta un periodo assai ridotto). Ad avviso di questo Collegio dei Curatori per salvaguardare il più possibile il perimetro azienda e nell'ottica di un maggior realizzo dell'attivo a favore del ceto creditorio risulta doveroso (anche in relazione all'esistenza del termine essenziale del 30 Giugno 2019 apposto dall'offerente) dar corso ad una procedura competitiva (secondo le modalità operative nonché tempistiche di cui *infra*) parametrata proprio sul contenuto specifico della proposta irrevocabile di AarTee prodotta sub 2 che, di fatto, riproduce integralmente il perimetro aziendale di cui al contratto di affitto ormai disdettato prodotto sub 1.





7) A tal proposito e per meglio avvalorare il requisito dell'urgenza ex art. 104 VII comma L.F. di provvedere alla liquidazione dell'azienda per ovviare ad un ritardo pregiudizievole per il ceto creditorio, si ritiene doveroso ribadire:

- che nel caso di riconsegna e conseguente chiusura dell'attività aziendale, i valori degli *asset* subirebbero una significativa svalutazione;
- che l'azienda in esame è principalmente costituita da beni immateriali - ragionevolmente privi di valore in caso di cessazione dell'attività - mentre quelli materiali mantengono un valore "in funzione" difficilmente ottenibile in caso di vendita atomistica;
- che è ragionevole ipotizzare che il valore minimale dell'azienda sia quello espresso dagli *asset* materiali pari ad Euro 348.745,00 pari al valore dei beni stimati dall'arch. Danilo Salvoni già incaricato dagli Organi della Procedura di valutare i cespiti aziendali siti in Provincia di Bergamo (allegato 3) in un contesto in cui tale importo appare difficilmente superabile in caso di vendita al di fuori della vendita in blocco aziendale;
- che sussiste conclusivamente un vantaggio economico di tutta evidenza se si tiene conto che attualmente sono ancora in forza all'azienda numero 7 lavoratori dipendenti i quali dovranno essere licenziati in caso di chiusura della attività, con un conseguente aggravio del passivo prededucibile e con impatto negativo sotto il profilo della mancata tutela occupazionale.

8) A conclusione della disamina e per poter procedere senza indugio ad una procedura competitiva di vendita dell'azienda questo Collegio ritiene doveroso rappresentare come non sia necessaria alcuna valutazione peritale indipendente poiché il valore offerto da [redacted] è di Euro 359.000,00 e, quindi, superiore al



valore di stima dei cespiti aziendali di cui alla perizia dell'arch. Salvoni prodotta sub allegato 3.

Conseguentemente tale valore di Euro 359.000,00 verrà assunto come prezzo minimo per accedere alla gara risultando superiore al valore dei beni materiali (senza tenere conto dei costi di chiusura dell'azienda). Poiché in caso di cessazione dell'attività imprenditoriale il valore degli *intangibles* verrà irrimediabilmente perso, la Curatela ritiene preferibile pubblicare senza indugio una gara per sollecitare il "mercato" e poter cedere l'azienda in funzione, liquidando i beni (materiali/immateriali) a valori che appaiono ragionevolmente più favorevoli rispetto ad una vendita atomistica. Nel contempo questa soluzione ridurrebbe anche costi prevedibili funzionali alla cessazione. In ordine alla determinazione del valore acquisito quale "prezzo base" ai fini della procedura competitiva il Collegio dei Curatori ha potuto altresì accertare che nel corso del periodo concordatario su 17 dipendenti trasferiti con la stipula del contratto d'affitto d'azienda, 9 (direttori tecnici e capisquadra) hanno rassegnato le dimissioni, con conseguente "impoverimento" del *know how* aziendale e del valore "reputazionale" inizialmente attribuibile al marchio aziendale.

Residuano conclusivamente n. 7 maestranze attualmente "in forza" all'azienda New Phoenix in relazione alle quali l'offerente [REDACTED] si è impegnata non solo ad assumerle ma anche a mantenerle in servizio alle medesime condizioni per un periodo non inferiore a 24 mesi dalla data di stipula di acquisto dell'azienda: il tutto con disponibilità ad emettere una garanzia fideiussoria a prima richiesta di pari durata dell'importo pari al 20% del prezzo offerto a garanzia del pagamento della penale che si prevederà nel contratto di cessione in



funzione dell'inadempimento degli obblighi di assunzione e mantenimento delle maestranze durante i primi 24 mesi.

Di tale disponibilità il Collegio dei Curatori ne prende doveroso atto rappresentando sin d'ora come, nel contesto del Bando allegato alla presente istanza, l'esistenza di un impegno siffatto potrà considerarsi solo un titolo preferenziale in sede di aggiudicazione a parità di offerta economica ma non potrà condizionare ovviamente il criterio base di aggiudicazione che potrà essere solo quello dell'offerta economica maggiore.

--oo0oo--

Alla luce di tutto quanto sopra esposto il Collegio dei Curatori, ribadita l'esigenza di salvaguardia del perimetro aziendale e dell'attuale (se pur ridotto) livello occupazionale dell'azienda e nell'ottica di ottenere il maggior realizzo dell'attivo a favore del ceto creditorio, ritiene opportuno procedere, nel rispetto dell'esperimento di una procedura competitiva, secondo le seguenti modalità operative nonché tempistiche:

(i) pubblicazione per estratto sul quotidiano locale "L'Esco di Bergamo" e su quello nazionale "Il Sole 24 Ore", e pubblicazione completa sul sito internet www.tribunale.bergamo.it e sui portali nazionali collegati www.asteannunci.it, www.astequvisi.it, www.canaleaste.it e pub.giustizia.it di un'inserzione pubblicitaria con invito ad offrire ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto dell'azienda nel suo complesso comprensiva dei cessiti, delle offerte, dei dipendenti, delle certificazioni e dei marchi e brevetti nello stato di fatto in cui essa attualmente si trova e così come già meglio descritta nel contratto di affitto di azienda

[REDACTED]



(ii) detta pubblicazione come da Bando allegato (allegato 4) dovrebbe contenere l'invito ai soggetti potenzialmente interessati di far pervenire entro e non oltre il termine del 25 Giugno 2019 offerta di acquisto in busta chiusa;

(iii) una volta raccolte le offerte entro il termine sopra indicato sarà compito del Collegio dei Curatori prescegliere entro e non oltre il 26 Giugno 2019 l'offerta ritenuta più vantaggiosa per la massa creditoria (prezzo maggiore e, a parità di prezzo, l'esistenza di un impegno di tutela occupazionale così come proposta dall'offerente ██████████) in relazione alla quale tutti gli offerenti che avranno presentato la propria offerta entro il termine del 25 Giugno 2019 saranno facilitati a partecipare ad una gara avanti il Collegio dei Curatori da tenersi c/o lo studio del dott. Carlo Scabedi in Bergamo, Via Monte Grappa n. 7 entro e non oltre il 28 Giugno 2019, con rilanci minimi di € 10.000,00 e con assegnazione al miglior offerente il quale sarà tenuto come tale, a far pervenire al Collegio medesimo idonea garanzia per l'importo totale dell'aggiudicazione;

(iv) all'esito dell'aggiudicazione, successiva stipula di un contratto di cessione d'azienda in sede notarile ai sensi dell'art. 2556 cod. civ. entro il termine del 31 Luglio 2019.

Tutto ciò premesso il Collegio dei Curatori,

chiede

di essere autorizzato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 ter VII comma L.F., a dare esecuzione alla procedura per la vendita dell'azienda di proprietà della fallita New Phoenix s.r.l. alle condizioni tutte di cui alla presente istanza e con specifico riferimento al contenuto del Bando di cessione d'azienda prodotto sub 4 da considerarsi autorizzato nella sua integralità.

Si allegano:



1) Contratto di affitto d'azienda New Phoenix [redacted]

[redacted] 23 Aprile 2018 [redacted]

[redacted]

2) offerta irrevocabile di acquisto 3 Maggio 2019 [redacted]

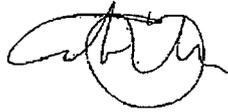
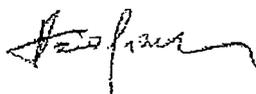
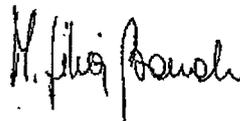
[redacted]

3) perizia arch. Salvoni;

4) Bando (invito ad offrire) di cessione d'azienda.

Bergamo, li 04 Maggio 2019

dott. Carlo Scalvedi avv. Antonio Granelli dott.ssa Maria Silvia Bassoli





CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, e che rimarrà depositata negli atti del Notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni, addì, 23 (ventitré) aprile 2018 (duemiladiciotto),

23/04/2018

tra

- "NEW PHOENIX S.R.L.", società a responsabilità limitata in Concordato Preventivo, costituita in Italia in data 16 giugno 1993, in conformità alle norme dell'ordinamento italiano, di nazionalità italiana, con sede legale in Dalmine (BG), Viale Marconi n. 20, capitale sociale Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) interamente versato, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Ferretti Holding S.p.A.", Codice Fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese di Bergamo 02247210160, numero R.E.A. BG-274483, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante

_____ domiciliato per la carica presso la sede legale, cittadino italiano, avente i poteri per la stipula del presente atto in forza di legge, del vigente Statuto e di delibera dell'Assemblea dei soci in data 20 (venti) aprile 2018 (duemiladiciotto), nonchè dell'Autorizzazione, ex art. 167, comma II, l.f., del Giudice Delegato del Tribunale di Bergamo in data 17 (diciassette) aprile 2018 (di seguito anche "Concedente");

e

- _____
S: _____
C: _____
N: _____
P: _____
E: _____

seguito anche "Affittuaria"),
di seguito congiuntamente definite le "Parti"
premesse che

a) New Phoenix S.r.l. è proprietaria dell'azienda con sede a Dalmine (BG), viale Marconi 20 avente ad oggetto l'esecuzione di Attività Civili e Meccaniche di Ingegneria, costruzione ed installazione di impianti industriali, e più precisamente Società di Ingegneria e Costruzione di Impianti industriali con integrazione di servizi di Ingegneria basica e di dettaglio, opere civili, installazioni elettro-meccaniche e piping, con supervisione e management dei progetti, (di seguito anche "l'Attività"), che attraverso la "tecnologia delle fondazioni prefabbricate" sviluppata dal suo dipartimento di ingegneria consente di ridurre l'intero periodo di costruzione di un impianto industriale (di seguito l' "Azienda");

[REDACTED]

c) L'Attività si dispiega nelle seguenti fasi di lavoro tra loro collegate:

- (i) progettazione di base al fine di determinare la metodologia di intervento più appropriata al caso specifico;
- (ii) progettazione esecutiva delle nuove fondazioni;
- (iii) coordinamento in sede dell'attività di intervento e programmazione generale dell'intero intervento;
- (iv) supervisione tecnica di cantiere;
- (v) prefabbricazione, ovvero assemblaggio dei blocchi pre-fabbricati in aree all'uopo individuate dal cliente;
- (vi) demolizione controllata in sito;
- (viii) costruzione e montaggio in sito;

d) La Concedente esercita tale attività mediante l'impiego e l'organizzazione dei seguenti assets (di seguito denominati gli "Assets"), che congiuntamente formano l'Azienda:

- i cespiti (beni materiali e strumentali, di seguito "Cespiti") meglio descritti nel documento qui unito come Allegato 2;
- i contratti in essere con clienti e fornitori (di seguito i "Contratti"), così come meglio indicati nei documenti qui uniti come Allegato 3;
- i dipendenti (di seguito i "Dipendenti") meglio in-

dicati nel documento qui unito come **Allegato 4**;

- le certificazioni (di seguito le "Certificazioni") meglio indicate nel documento qui unito come **Allegato 5**;

- i marchi e brevetti (di seguito "Marchi e Brevetti") meglio indicati nei documenti qui uniti come **Allegato 6**;

e) la Concedente si è trovata in uno stato di difficoltà finanziaria incompatibile con la prosecuzione dell'attività d'impresa e pertanto è interessata ad offrire la predetta Azienda in affitto a terzi, in modo da sostenere un'operazione di ristrutturazione del debito;

f) Infatti, New Phoenix s.r.l. ha depositato una proposta di concordato presso il Tribunale di Bergamo con R.G. 34/2017, G.D. Giraldi, ammessa con decreto del 12 marzo 2018, nel quale sono stati nominati commissari il dott. Carlo Scalvedi, la dott.ssa Silvia Bassoli e Avv. Antonio Granelli di seguito il "Concordato" (**Allegato 7**);

g) l'Affittuaria svolge la propria attività d'impresa mediante un'azienda avente ad oggetto anche la prestazione dei medesimi servizi forniti dall'Azienda ed è tra l'altro interessata a conseguirne il diritto di godimento nei termini qui di seguito proposti.

* * *

Tutto ciò premesso, a formare unitamente agli allegati sopra menzionati parte integrante del presente contratto, si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 - Oggetto

La Concedente concede in affitto l'Azienda alla Affittuaria la quale, correlativamente, l'acquiesce e l'accetta in affitto.

La Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda con l'ordinaria diligenza richiesta, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti.

La Affittuaria si impegna a provvedere, a propria cura e spese, a tutte le manutenzioni e riparazioni di natura ordinaria e straordinaria relative ai beni concessi in godimento.

Le manutenzioni e riparazioni straordinarie che si rendessero necessarie resteranno a carico della Affittuaria.

Coerentemente e fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 lett. b) che segue, l'Affittuaria si impegna a compiere tutte le attività necessarie ed opportune per mantenere gli Assets e, più in generale, l'Azienda in una consistenza ed in uno stato di deterioramento almeno pari a quella attuale, salvo il normale deperi-

mento connesso all'uso.

La Affittuaria si obbliga a stipulare una polizza All risk a copertura dei rischi di distruzione e deperimento dei beni facenti parte l'Azienda e a copertura di ogni tipo di infortunio sul lavoro entro tre mesi dalla Data di Efficacia.

Per tutta la durata del presente contratto, la Concedente avrà il diritto di ispezionare l'Azienda, previo avviso alla Affittuaria da inviarsi con almeno tre giorni di anticipo, offrendo almeno due date alternative per l'incombente.

Sono esclusi dall'affitto dell'Azienda gli Assets non strategici come identificati nella proposta di concordato depositata da New Phoenix s.r.l. presso il Tribunale di Bergamo con R.G. 34/2017, G.D. Giraldi, di seguito il "Concordato") alla quale si fa riferimento diretto, e che le parti dichiarano di ben conoscere.

Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti o comunque originati, relativamente all'Azienda, da fatti verificatisi anteriormente alla stipula del presente contratto continueranno a competere e a gravare esclusivamente sulla Concedente, mentre i crediti e i debiti che sorgeranno per fatti intervenuti nel corso del periodo di affitto, ancorchè non scaduti al termine del periodo stesso o comunque al momento della cessazione del rapporto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'Affittuaria.

L'Affittuaria si obbliga a reperire una nuova sede dell'Azienda, con la possibilità di occupare gli attuali locali sino al 31 luglio 2018.

Art. 2 - Canone

Le parti si danno reciprocamente atto che l'Azienda necessita di cospicui investimenti per poter produrre reddito. Di conseguenza, onde non privare l'attività delle risorse finanziarie necessarie, il canone di affitto viene convenzionalmente pattuito

[REDACTED]

[REDACTED]

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di affitto attribuisce il diritto potestativo alla Concedente di considerare il presente contratto risolto ipso jure ex art. 1456 cod. civ., salvo il risarcimento del danno. In tal caso, la Concedente dovrà inviare alla Affittuaria una comunicazione A.R. ove dichiararsi di volersi avvalere della facoltà accordatale dal presente articolo.

Alla stipula del presente contratto, l'Affittuaria versa alla Concedente [REDACTED]

([REDACTED]

[REDACTED]

([REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a copertura del pagamento

dei canoni medesimi e degli obblighi di custodia e

conservazione relativi agli Assets facenti parte

dell'Azienda, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Laddove dovesse essere dichiarato il fallimento della

Concedente troverà inoltre applicazione l'art. 79 l.f..

Art. 3 - Subentro nei Contratti e nei Contatti

L'Affittuaria subentra nei Contratti stipulati per

l'esercizio dell'Azienda così come specificati

nell'allegato 3.

Le Parti faranno in modo di inviare una dichiarazione

congiunta ai contraenti ceduti in modo da procurare il

trasferimento di essi in capo alla Affittuaria.

Art. 4 - Attività e passività

Le parti si danno reciprocamente atto che il compendio

aziendale è tassativamente descritto dai beni, dai

contratti e dai diritti indicati nelle premesse, con

esclusione di qualsiasi altro rapporto o diritto non

indicato.

Art. 5 - Conseqna

La Concedente provvederà, in collaborazione con la Af-

fittuaria, a compiere tutte le attività necessarie e/o

utili affinché quest'ultima sia immessa nel possesso

dell'Azienda alla Data di Efficacia del presente con-

tratto come definita nel successivo art. 14.

Le parti si obbligano a redigere in contraddittorio

per iscritto un passaggio di consegne che attesti

l'effettiva immissione nel possesso da parte dell'Af-

fittuaria.

Art. 6 - Ditta e segno distintivo "New Phoenix"

L'Affittuaria avrà facoltà di utilizzare l'Azienda concessa in affitto sia sotto il segno distintivo "New Phoenix", sia sotto il segno distintivo e il marchio denominativo e figurativo "Ferretti International" o sotto altro segno distintivo.

Art. 7 - Divieto di Concorrenza

La Concedente si impegna ed obbliga ad astenersi dall'intraprendere o proseguire qualsivoglia attività, sotto qualsivoglia marchio o segno distintivo, che risulti di fatto in concorrenza con l'attività svolta dall'azienda oggi concessa in affitto, per tutta la durata del presente contratto.

Art. 8 - Divieto di subaffitto e cessione

La Affittuaria si obbliga a non subaffittare a terzi l'Azienda e a non cedere il presente contratto senza il preventivo consenso della Concedente.

In caso di violazione di tale divieto, il contratto si risolverà ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Art. 9 - Risoluzione

Oltre che per quanto previsto dall'art. 9, il contratto si intenderà risolto *ipso iure* ex art. 1456 cod. civ.:

- in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del canone di affitto di cui all'art. 2, salvo il risarcimento del danno. In tal caso, la Concedente dovrà inviare alla Affittuaria una comunicazione A.R. ove dichiararsi di volersi avvalere della facoltà accordata dal presente articolo;
- in caso non venissero effettuate le manutenzioni straordinarie;
- in caso non venga versata la cauzione nei termini di cui all'art. 2;
- in caso non venga stipulata la polizza assicurativa indicata nell'art. 1;
- in caso di mancato pagamento da parte dell'Affittuaria dell'IVA o di qualsiasi altra imposta o tassa o contributo previdenziale;
- in caso di mancato pagamento da parte dell'Affittuaria delle spese relative alle manutenzioni e riparazioni di natura ordinaria e straordinaria relative ai beni concessi in godimento come definite all'articolo 1 del presente accordo;
- nel caso in cui vengano assunte obbligazioni pecuniarie dalla Affittuaria relative ad investimenti ovvero vengano effettuati atti di straordinaria amministrazione che in caso di retrocessione dell'Azienda possano comportare l'accollo di debiti ex art. 2112-2560 cod. civ. in capo alla Concedente. Simili

atti e simili investimenti potranno essere legittimamente effettuati dalla Affittuaria ove essi (i) siano pari alla somma dei canoni di affitto versati prima dell'assunzione dell'obbligo o prima dell'investimento, ovvero (ii) vengano preventivamente concordati tra le Parti.

Art. 10 - Cessazione di efficacia del contratto

Al venir meno dell'efficacia del presente contratto, per qualunque motivo, ragione o causa, si applicherà il seguente regolamento:

- a) l'Affittuaria immetterà la Concedente nella detenzione dell'Azienda, entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui la causa di cessazione del contratto sia divenuta efficace; nelle more tra la data di cessazione del contratto e quella di riconsegna dell'Azienda, continueranno ad applicarsi le condizioni e le pattuizioni previste dal presente contratto;
- b) l'Azienda sarà restituita nello stato di fatto in cui essa si troverà; la Concedente non avrà alcun diritto per eventuali differenze di valore degli Assets dell'Azienda, rispetto alla data di efficacia del presente contratto dovuti al deterioramento conseguente il normale uso ovvero a variazioni di consistenza dovute ad oscillazioni dell'avviamento; la Affittuaria sarà, comunque, responsabile per eventuali danni da essa arrecati agli Assets dell'Azienda;
- c) l'Affittuaria sarà tenuta a dar completa esecuzione a tutti gli impegni derivanti da contratti in corso alla data della cessazione del presente contratto, tenendo la Concedente indenne da qualsiasi pretesa al riguardo;
- d) in deroga all'art. 2560 cod. civ. e 2112 cod. civ., tra le parti è espressamente escluso che in caso di retrocessione dell'Azienda, la Concedente risponda dei debiti sorti durante la gestione della Affittuaria (ove quest'ultima ne abbia assunti alcuni durante la gestione), ancorché iscritti nelle scritture contabili di quest'ultima. Sono salvi i diritti indisponibili di terzi.

Art. 11 - Offerte concorrenti ex art. 163 bis l. fall.

Ove il giudice delegato dovesse disporre il procedimento di cui all'art. 163 bis l. fall. e indire un'asta competitiva, l'Affittuaria si impegna a parteciparvi e a favorirne il processo.

Ove l'esito di una gara competitiva dovesse comportare l'aggiudicazione dell'Azienda in capo a terzi, la Affittuaria si impegna sin d'ora a prestare la massima collaborazione per procurare la consegna dell'Azienda in favore dell'avente diritto.

Art. 12 - Data di Efficacia - Durata - Condizione so-

spensiva

L'affitto dell'Azienda entrerà in vigore dalla data di redazione di un verbale di consegna (di seguito "Data di Efficacia") ed avrà durata di tre mesi, con rinnovo automatico in assenza di disdetta da comunicare nelle modalità di cui al successivo comma.

Resta in facoltà di ciascuna delle parti di recedere dal presente contratto ogni tre mesi, a partire dalla Data di Efficacia a mezzo disdetta comunicata all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata ovvero PEC, con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

Il presente contratto perderà efficacia allorquando ricorrano una delle seguenti condizioni: (i) il Concordato verrà omologato in via definitiva [REDACTED]

[REDACTED] abbia versato l'importo necessario per ricostituire il capitale sociale nell'assemblea ex art. 2482 ter cod. civ. di New Phoenix S.r.l. come definita nel Concordato; ii) nel caso in cui dovesse risultare aggiudicatario nel procedimento ex art. 163 bis l.f. un soggetto terzo rispetto [REDACTED]

Il presente contratto è da ritenersi sospensivamente condizionato all'intervenuto esito delle trattative sindacali ex art. 47, comma 3, L. 428/1990 con riferimento a tutte le maestranze diverse da quelle relative all'Azienda. Esso pertanto entrerà in vigore solo a seguito della prova da parte della Concedente che sia stata esperita la procedura di consultazione sindacale e siano trascorsi i termini di cui all'art. 47 l. 428/1990 ovvero sia stato sottoscritto un accordo sindacale all'esito delle trattative.

L'Affittuaria si obbliga a consegnare alla Concedente **fideiussione** a prima richiesta ogni eccezione rimossa, emessa da primario Istituto di credito italiano, a garanzia dell'operazione di aumento di capitale della Concedente e a garanzia dell'importo previsto nell'offerta irrevocabile di acquisto degli Assets non Strategici, come descritte nella proposta di concordato qui unite all'allegato 7, entro l'11 (undici) maggio 2018 (duemiladiciotto).

In caso di fallimento della Concedente, l'esercizio del diritto di recesso da parte della procedura nelle forme di cui all'art. 79 l. fall., ovvero nelle forme di cui all'art. 104 bis l. fall. terzo comma determina la corresponsione da parte della Concedente di un equo indennizzo in favore della Affittuaria.

Art. 13 - Miscellanea

Modifiche

Ogni modifica ed integrazione del presente contratto

dovrà avvenire per iscritto a pena di nullità.

Oneri notarili e imposte

Gli oneri notarili, di bollo e di registro saranno a carico della Affittuaria. Le parti richiedono la registrazione a tassa fissa trattandosi di atto soggetto ad I.V.A.

Invalidità

La eventuale invalidità di una clausola non si estende all'intero contratto, così come la eventuale invalidità parziale di una clausola non si estende alla intera clausola.

In ogni caso, le parti convengono sin da ora di negoziare in buona fede al fine di sostituire quanto ritenuto invalido e/o inefficace con altri accordi validi ed efficaci, aventi sostanzialmente lo stesso effetto tenuto conto della materia e degli obiettivi di cui al presente contratto.

Anche in caso di mancato accordo su di un testo contrattuale sostitutivo, rimarrà fermo il contenuto di quanto ritenuto invalido e/o inefficace al fine di ricostruire la comune volontà della parti.

Interpretazione

I termini utilizzati nel presente contratto dovranno essere interpretati nel loro complesso e secondo il loro normale significato, senza che si possa presumere che le disposizioni del contratto debbano essere interpretate in senso più restrittivo nei confronti di una parte rispetto all'altra.

Libera negoziazione

A quest'ultimo proposito, le parti si danno reciprocamente atto che esse e/o i loro rappresentanti hanno partecipato alla preparazione ed alle trattative del presente contratto, il quale è stato liberamente ed integralmente discusso e negoziato, clausola per clausola e per l'intero sicché ad esso non sarà fatta applicazione degli art. 1341-1342 cod. civ.

Ammortamenti

Gli ammortamenti dei beni costituenti l'Azienda saranno a carico esclusivo della Concedente.

Imposte indirette

Ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, in relazione al disposto dell'art. 35, c. 10-quater, L. 248/2006, le parti dichiarano che il valore complessivo dell'Azienda oggetto del presente contratto d'affitto non è costituito, per più del cinquanta per cento, dal valore normale dei fabbricati, determinato ai sensi dell'art. 14 DPR 633/1972.

Foro competente e legge applicabile

Per qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, l'interpretazione, l'applicazione, la validità del

