

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

tra

ODL S.r.l., con sede legale in Bergamo (BG), Via Verdi n. 12, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo n. 03576720167, rappresentata dall'Amministratore Unico, Cesare Sabato, munito degli occorrenti poteri (di seguito, il "Concedente")

e

(di seguito, congiuntamente le "Parti" e separatamente la "Parte")

PREMESSE

A. ODL srl opera nel settore della lavorazione del vetro, dedicandosi alla fabbricazione di filtri dicroici di varia natura, ottenuti con particolari e complessi processi di deposizione di sottili film di ossidi metallici su supporti ottici (vetro, policarbonato, ecc.) e non (alluminio, acciaio, ecc.), anche per il mercato decorativo;

B. In data 23 febbraio 2024, in ragione delle proprie condizioni di squilibrio economico-finanziario, ODL srl ha presentato istanza per la nomina di un esperto ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (di seguito, il "CCII"), accedendo alla procedura di composizione negoziata della crisi. Tale procedura si è conclusa con la predisposizione della relazione finale dell'esperto incaricato che ha riscontrato l'impossibilità di formulare una proposta ai creditori volta all'avvio delle trattative, pur confermando il comportamento secondo correttezza e buona fede di ODL srl.

C. La conferma del comportamento secondo correttezza e buona fede di ODL srl costituisce presupposto per il deposito di ricorso per l'omologazione di un concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio ai sensi dell'art. 25-sexies CCII (di seguito, il "Concordato Semplificato"); e conseguentemente ODL ha presentato tale ricorso avanti al Tribunale di Bergamo in data 25 ottobre 2024

D. Il procedimento – distinto con il n 3/2024 -è in fase di omologa ed è fissata udienza al 17 febbraio 2025.

E. [REDACTED] è una società [REDACTED]; ha manifestato il proprio interesse a prendere in affitto ed acquistare, per sé o soggetto da nominare, l'azienda del Venditore; ha compiuto con esito positivo una completa e approfondita attività di *due diligence* sulla consistenza dell'azienda e sue tematiche ambientali, salute e sicurezza, giuslavoristiche, legali, impiantistiche, commerciali, contabili e fiscali; ed a seguito di detta *due diligence* ha presentato offerta per l'affitto di detta azienda con PEC in data [REDACTED] condizionata alla riduzione della consistenza del personale facente parte della Azienda da trasferire

nella misura ivi prevista; e alla autorizzazione alla stipula del contratto da parte del Tribunale fallimentare.

F. ODL srl ha ridotto il proprio personale dipendente in conformità alla offerta, resolvendo i contratti di lavoro con i dipendenti residui, che hanno accettato la risoluzione del rapporto di lavoro.

G. La conclusione del presente contratto, in base alla proposta di [REDACTED] è stata autorizzata, dal Tribunale di Bergamo, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli art. 25- septies, commi 2 e 3 e 46, comma 1, CCII. con **DA COMPLETARE**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. OGGETTO

1.1. ODL srl, quale CONCEDENTE, dichiara di concedere in affitto a [REDACTED] quale AFFITTUARIO, la quale accetta, ramo d'azienda così costituito

(a) tutti i beni mobili (impianti, attrezzature, macchinari, mobili ufficio e macchine elettroniche) di proprietà del Concedente (Allegato 1);

(b) tutti i beni immateriali e il know-how del Concedente relativo all'esercizio dell'attività dell'Azienda (Allegato 2);

(c) tutti i contratti e ordini attivi con i clienti del Concedente (Allegato 3), ivi compresi gli ordini e commesse in corso di esecuzione, come precisati nell'Allegato predetto;

(d) i contratti per la fornitura di servizi necessari per il proseguimento dell'attività aziendale attualmente esercitata dal Concedente (Allegato 4);

(e) i contratti passivi di locazione, noleggio, leasing e relativi alle utenze necessari per il proseguimento dell'attività aziendale attualmente esercitata dal Concedente (Allegato 5);

(f) i contratti di lavoro subordinato con i dipendenti del Concedente individuati nella persona dei dipendenti indicati nell'Allegato 6;

(g) con esclusivo riferimento ai dipendenti di cui alla precedente lettera (f), il debito inerente al TFR, i debiti per competenze maturate e non liquidate, i debiti per i ratei di tredicesima e quattordicesima maturata, nonché il debito per ferie maturate e non godute (di seguito, complessivamente, i "Debiti vs Dipendenti").

1.2. L'individuazione degli elementi compresi nell'Azienda di cui al precedente Articolo 1.1 è tassativa e non esemplificativa. Conseguentemente, qualsiasi altro bene, rapporto, attività, debito o altra passività, anche potenziale, afferente all'attività del Concedente e dell'Azienda, che non sia espressamente previsto al precedente Articolo 1.1 non è, né si intenderà compreso nell'Azienda e resterà quindi a carico del Concedente. Fermo restando il carattere generale di quanto precede, non è, in particolare, inclusa nell'Azienda la partecipazione totalitaria nella ODL (Guangzhou) Optical Coatings Ltd.

2. DURATA

2.1. L'affitto avrà la durata di anni 1 (uno), a decorrere dal giorno **DA COMPLETARE** e fino al **DA COMPLETARE** e alla scadenza il contratto cesserà automaticamente senza necessità di disdetta, salva la possibile conclusione del contratto di acquisto secondo quanto sotto indicato all'art. 5.

2.2 Nel corso dell'affitto l'Affittuario potrà recedere dal contratto (e conseguentemente dall'obbligo di acquisto di cui all'art. 5) ove dovessero sopravvenire eventi straordinari ed imprevedibili tali da alterare in modo consistente l'equilibrio contrattuale (quali, a titolo esemplificativo, pandemie, guerre, distruzione o gravi danneggiamenti dell'immobile in cui l'attività è esercitata, e comunque eventi da cui derivi la chiusura dell'attività aziendale e/o limitazioni consistenti alla sua operatività).

3. CANONE

3.1. Il canone annuo di affitto del ramo d'azienda, comprensivo della locazione dell'immobile, viene convenuto ed accettato per l'importo di Euro 96.000,00 annui oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 8.000,00 (ottomila) oltre IVA ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, da versarsi sul conto corrente di ODL, che quest'ultima indicherà

4. PATRIMONIO AZIENDALE

4.1. Le parti concordemente dichiarano e riconoscono che nel ramo d'azienda dato in affitto si intendono compresi tutti e soli gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, come meglio descritti nell'art.1, con le precisazioni di cui ai punti seguenti.

4.2. Restano esclusi dalla cessione debiti e crediti che restano a carico ed a favore del Concedente, salvo per quanto sotto disposto con riferimenti ai rapporti di lavoro dipendente.

Si precisa che Il beneficio di utilizzazione della facoltà di acquistare beni e servizi per cessioni all'esportazione, senza pagamento dell'imposta, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 del DPR 633/72 (cosiddetto *plafond* per esportatori abituali) si trasferisce del Concedente all'Affittuario. Il Concedente è tenuto a mettere a disposizione i propri registri IVA dai quali risulti l'ammontare ancora disponibile. La parti ne daranno comunicazione entro 30 giorni all'Agenzia delle Entrate.

4.3. Con riferimento agli ordini e commesse in corso di esecuzione di cui all'allegato 3, l'Affittuario avrà l'obbligo di pagare al Concedente quota parte - commisurata all'attività svolta dal Concedente sino alla data di efficacia del Contratto di Affitto - di quanto l'Affittuario avrà incassato dai clienti per gli Ordini e Commesse in corso di Esecuzione.

4.4. Resta escluso dall'affitto il magazzino.

Ma l'Affittuario avrà la facoltà di acquistare dalla Concedente, che dovrà vendere in via esclusiva all'Affittuario, le scorte e i prodotti costituenti il magazzino alla data di sottoscrizione del presente Contratto di Affitto di cui all'inventario sub Allegato 7, per i prezzi unitari ricavabili dalla contabilità ufficiale di ODL Srl e per le quantità via via richieste comprese nel suddetto inventario (di seguito, il "Magazzino"). Il Magazzino viene preso in consegna dall'Affittuario e dovrà essere tenuto separato, o separatamente individuabile da altre materie prime e/o semilavorati di proprietà dell'Affittuario. I beni facenti parte del Magazzino effettivamente acquistati dall'Affittuario verranno fatturati dal

Concedente alla fine di ogni mese e pagati dall'Affittuaria entro i successivi 90 (novanta) giorni a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal Concedente.

4.5. Le parti danno atto che nel ramo di azienda affittato sono compresi i soli rapporti di lavoro dipendente di cui all'allegato 6. Il Concedente garantisce di avere risolto i contratti di lavoro in corso con gli altri dipendenti di ODL a seguito dell'espletamento delle procedure di consultazione sindacale, con licenziamento accettato dai dipendenti stessi e con la liberazione dell'Affittuario dai crediti residui derivanti dai rapporti di lavoro cessati; il tutto con conciliazione non impugnabile.

4.6. A seguito della conclusione del presente contratto, l'Affittuario subentrerà – per la durata del presente Contratto – nel contratto di locazione dell'immobile in cui viene esercitata l'attività imprenditoriale dell'Azienda. Tale contratto di locazione è stato sottoscritto in data 13 gennaio 2011 – registrato in data **DA COMPLETARE** da ODL srl con [REDACTED] con sede in Bergamo – e ora con [REDACTED] srl, con sede in Bergamo, [REDACTED], quale concessionario - in forza di contratto di leasing stipulato con la società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Tale società ha dato il suo consenso alla stipula del presente contratto con **DA COMPLETARE**. L'Affittuario, a partire dalla decorrenza del presente contratto e per tutta la sua durata, provvederà direttamente a corrispondere al Locatore predetto il canone di locazione pattuito, pari a €. 60.000 annuali, secondo le stesse modalità previste nel contratto di locazione originario.

4.7. Ai sensi delle vigenti normative nazionale e regionale in materia, il Concedente consegna all'Affittuario Attestato di Prestazione Energetica **DA COMPLETARE** che viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

5. Obbligo di acquisto della azienda in capo all'affittuario.

5.1. L'Affittuario si impegna irrevocabilmente, ad acquistare l'Azienda oggetto di affitto, condizionatamente all'omologa definitiva del Concordato Semplificato da parte del Tribunale di Bergamo, entro la data in cui il presente contratto avrà termine, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà l'Azienda a tale data.

5.2. Il prezzo di acquisto dell'Azienda è fissato fin da ora nella somma di Euro 500.000,00, da cui verranno dedotti

- i Debiti vs Dipendenti calcolati con riferimento alla data di efficacia del contratto
- i canoni di affitto d'azienda che l'Affittuario corrisponderà in forza del presente contratto sino alla data di cessione.

5.3. Il contratto di cessione di azienda sarà concluso avanti a notaio scelto dall'Affittuario, a spese dell'Acquirente.

5.4. L'imposta di registro sulla cessione sarà a carico dell'Affittuario.

5.5. Nel caso in cui non si verifichi la condizione di cui al precedente articolo 5.1 e l'Affittuario non dovesse dar seguito all'acquisto di ramo di azienda, l'Affittuario si impegna sin da ora a non svolgere direttamente o indirettamente, e anche per il tramite di società controllate, le attività in cui opera il ramo di azienda per una durata di cinque anni dalla cessazione del presente contratto. Fermo

restando il diritto dell'Affittuario di svolgere tutte le attività finora svolte da [REDACTED] e dal Gruppo societario cui appartiene.

6. GESTIONE DEL RAMO D'AZIENDA

6.1. L'Affittuario si impegna a gestire il ramo d'azienda senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dagli allegati al presente Contratto.

6.2. L'Affittuario si impegna in ogni caso, per tutta la durata del presente contratto, a tenere una contabilità dell'Azienda oggetto di affitto, analitica e separata da quella propria generale.

7. CONSENSO DEL CONCEDENTE PER MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DEI BENI

7.1. L'Affittuario non potrà procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza consenso scritto del concedente, il quale, in difetto, potrà pretendere la rimessa in pristino, a spese dell'affittuario, ovvero ritenere le nuove opere senza alcun compenso.

8. POTERI DI CONTROLLO DEL CONCEDENTE

8.1. Il concedente ha diritto, ai sensi dell'art. 1619, Codice civile, a controllare la corretta gestione del ramo d'azienda affittato, e, all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati.

9. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

9.1. L'Affittuario dichiara di aver visitato i locali in cui l'Azienda viene esercitata, di averli trovati in buono stato locativo e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori. Le attrezzature e le altre dotazioni che nel corso dell'affitto non potessero più essere utilizzate, anche per deterioramento dovuto all'uso che ne impedisca il normale funzionamento, dovranno essere sostituite a cura e spese dell'affittuario e trasferite al concedente al termine dell'affitto, senza aggravio di costi per lo stesso e nel rispetto della vigente normativa fiscale. Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, in caso contrario sarà tenuto al risarcimento del danno.

9.2. Le manutenzioni ordinarie e le spese cosiddette locative dei locali affittati saranno a carico dell'affittuario secondo quanto stabilito agli art. 1576 e 1609 c.c.

9.3. Saranno a carico dell'Affittuario anche le manutenzioni straordinarie, con salvezza peraltro del suo diritto di ottenerne il pagamento dal Locatore dell'immobile in forza del contratto di locazione.

9.4 I luoghi di lavoro ceduti in gestione rispondono ai requisiti di salute e sicurezza di cui all'Art. 63 del D. Lgs. 81/2008.

9.5 Si attesta che le attrezzature concesse in uso all'affittuario rispondono ai requisiti di cui all'Art. 70 del D. Lgs. 81/2008. Quanto sopra si dichiara in conformità all'art. 72 del citato Decreto, fermo restando la responsabilità che resta a carico dell'affittuario. Ogni onere di mantenimento, conservazione e verifica periodica dei luoghi di lavoro e delle attrezzature in essi contenuti, per quanto attiene la prevenzione e sicurezza, risulta a carico dell'affittuario che se ne assume la piena responsabilità.

10. SPESE DI GESTIONE

10.1. L'azienda viene consegnata provvista di impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario e gas, ed il relativo consumo di energia elettrica, forza, acqua potabile, ecc., come tutte le spese non specificate sopra, comunque attinenti il ramo d'azienda, sono a carico dell'affittuario a partire dalla data di inizio dell'affitto del ramo d'azienda. L'Affittuario provvederà alla richiesta di nuove utenze, a lui intestate, fermo restando l'impegno delle parti a cooperare per l'ottenimento delle volture necessarie.

11. CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

11.1. L'affittuario si impegna a gestire direttamente il ramo d'azienda affittato senza modificarne in alcun modo la destinazione attuale.

11.2. È fatto divieto all'affittuario in ogni caso di subaffittare il ramo d'azienda senza l'autorizzazione scritta del concedente.

12. SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

12.1. L'Affittuario, oltre a subentrare nei contratti di cui agli allegati ha la facoltà di subentrare in tutti i contratti stipulati dal Concedente per l'esercizio del ramo d'azienda, fermo restando l'impegno delle parti a cooperare per gestire tali subentri.

13. CREDITI E DEBITI RELATIVI AL RAMO D'AZIENDA CEDUTO

13.1. Tutti i debiti e crediti di qualsiasi natura, anche di natura fiscale, riferiti ad anni in cui l'attività qui affittata è stata esercitata dal Concedente, ivi inclusi quelli derivanti da possibili avvisi di accertamento notificati in data posteriore alla decorrenza del presente contratto, saranno a carico dello stesso Concedente.

13.2. Tutti i debiti ed i crediti di qualsiasi natura, anche di natura fiscale, relativi ad anni in cui l'attività qui affittata è stata esercitata dall'Affittuario, ivi inclusi quelli derivanti da possibili avvisi di accertamento notificati in data posteriore alla cessazione del presente contratto, saranno a carico dello stesso Affittuario.

14. DEDUZIONE AMMORTAMENTI

14.1. In deroga agli articoli 2561 e 2562 del codice civile, nonché del Testo Unico delle Imposte Dirette, si pattuisce che le quote di ammortamento annuali dei beni strumentali affittati resteranno deducibili in capo al Concedente, e pertanto alla fine della locazione non sarà dovuto da parte dell'Affittuario alcun conguaglio per la perdita di valore che i beni hanno subito durante la locazione.

15. LICENZE D'ESERCIZIO

15.1. Il Concedente si impegna ad effettuare tutte le pratiche di sua competenza necessarie affinché le autorizzazioni amministrative vengano trasferite a nome dell'Affittuario. L'Affittuario si impegna sin d'ora ad effettuare tutte le pratiche necessarie affinché le autorizzazioni amministrative siano ritrasferite al Concedente al termine del contratto.

15.2. Le Parti si impegnano, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, a cooperare per l'esecuzione delle attività previste nel presente articolo.

16. COMODATO D'USO

16,1 L'Affittuario si impegna a concedere in comodato d'uso gratuito al Concedente un locale all'interno dell'immobile in cui viene esercitata l'attività aziendale, locale che le parti si impegnano ad individuare in un futuro specifico accordo, nonché le occorrenti attrezzature di ufficio di software, per l'espletamento delle necessarie attività legate alla procedura concorsuale cui il Concedente ha avuto accesso e per la conservazione degli atti, delle scritture contabili e dei libri sociali.

17. RESTITUZIONE DELL'AZIENDA

17.1 Nella ipotesi in cui non dovesse perfezionarsi il contratto di cessione di azienda di cui al precedente art. 5, l'Azienda dovrà essere riconsegnata al concedente alla scadenza del presente contratto nella stessa consistenza in cui essa è stata consegnata all'affittuario e secondo le stesse pattuizioni previste per la consegna in base al presente contratto di affitto, in quanto applicabili.

18. COMUNICAZIONI

18.1. Ogni comunicazione tra le parti riguardante il presente contratto potrà essere effettuata tramite PEC all'indirizzo risultante nell'epigrafe del presente contratto.

19. CONTROVERSIE

19.1. Per ogni eventuale controversia derivante dalla conclusione, interpretazione o esecuzione del presente contratto, sarà competente esclusivamente il foro di Bergamo.

20. SPESE

20.1. Tutte le spese relative alla redazione, registrazione e imposta di bollo, del presente atto saranno a carico dell’Affittuario.

LUOGO E DATA

Letto, confermato e sottoscritto.