

ATTO MODIFICATIVO DI CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

TRA:

La "Ica Foods S.p.A." (d'ora in avanti "Ica" o "Concedente"), con sede legale in Pomezia (RM), Strada Statale Pontina Km 27,650, capitale sociale Euro 5.200.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Roma al numero di codice fiscale e numero di iscrizione 07669440583, in persona dell'amministratore unico pro tempore Sig. Alberto Finestauri, nato a Roma il 22 gennaio 1946, munito dei necessari poteri in virtù di statuto, da una parte

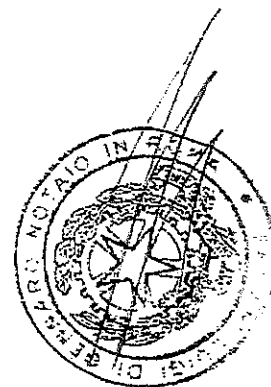
E

La "Ica Foods International s.r.l." con Socio Unico (d'ora in avanti "International" o "Affittuaria" e, congiuntamente con Ica, le "Parti"), con sede legale in Pomezia (RM), Strada Statale Pontina Km 27,650, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila) interamente sottoscritto e versato, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Roma al numero di codice fiscale e numero di iscrizione 13436531001, in persona del procuratore speciale Sig. Finestauri Emanuele nato a Roma il 29 settembre 1973 domiciliato per la carica ove sopra, giusta procura speciale autenticata dal Notaio Luigi Fasani di Roma in data 10 luglio 2015 rep. 90532, che trovasi allegata al precedente atto autenticato dallo stesso notaio in data 10 luglio 2015 rep. 90534; dall'altra

Registrato
all'Ufficio
dell'Entrate di Roma
3
in data 06/06/2017
al n. 15295
serie 1T
Esatti €. 200,00

PREMESSO CHE

- a) Ica è una società che opera nel settore della produzione, vendita, conservazione, distribuzione, importazione ed esportazione di prodotti snacks, patate fritte e di prodotti alimentari di qualsiasi specie e natura;
- b) Ica attraversa un periodo di difficoltà finanziaria, in parte derivante dalla sfavorevole congiuntura economica, nazionale ed internazionale, con particolare riguardo proprio al settore di competenza;
- c) al fine di superare lo stato di crisi Ica, ha dapprima depositato, dinanzi al Tribunale di Velletri, un ricorso ex art. 161, sesto comma, del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 (la "Legge Fallimentare" o "l.f.") e, in seguito, una proposta di concordato preventivo in continuità aziendale ai sensi degli artt. 161 e 186-bis della Legge Fallimentare, basata in parte sulla prosecuzione dell'attività di impresa e in parte sulla dismissione di taluni beni, che è stata ritenuta ammissibile dal Tribunale di Velletri;
- d) in vista del deposito del ricorso ex art. 161, sesto comma, l.f., al fine di salvaguardare l'avviamento costituito dal portafoglio clienti nonché la professionalità delle risorse umane impiegate, Ica, con contratto del 10 luglio 2015



- ai rogiti del Notaio dr. Luigi Fasani Rep. 90534 - Racc. 26233 (di seguito il "Contratto di Affitto"), ha concesso in affitto alla International il ramo di azienda consistente nell'insieme di attrezzature, rapporti contrattuali e beni immateriali meglio specificati nel predetto contratto di affitto (di seguito il "Ramo di Azienda");
- e) nel corso della procedura concordataria il Ramo di Azienda è stato gestito, nell'interesse dei creditori della Ica, dalla International, la quale, tuttavia, non ha potuto accedere ad alcuna forma di finanziamento né ha beneficiato degli strumenti tipici necessari per lo smobilizzo dei crediti, in ragione della presenza, nella catena di controllo, di un socio di maggioranza coinvolto in una procedura concorsuale;
- f) con decreto del 23 gennaio 2017 il Tribunale di Velletri ha revocato l'ammissione della Ica alla procedura di concordato preventivo;
- g) successivamente alla revoca dell'ammissione al concordato, le incertezze dei creditori e dei fornitori di Ica sulle prospettive di soddisfazione dei rispettivi crediti nonché sulla capacità della International di fare fronte al pagamento delle forniture si sono ripercosse, negativamente, sull'attività del Ramo di Azienda e sui risultati operativi della International;
- h) in data 5 giugno 2017 Ica, all'esito di una lunga serie di colloqui ed incontri con potenziali partners industriali interessati a rilanciare l'attività del Ramo di Azienda e ad acqui-sirne la titolarità, ha ricevuto dalla AT S.r.l. con socio unico, avente sede legale in Roma, Via della Giuliana n. 66 (C.F. 14064461008) ("di seguito "AT"), una proposta irrevocabile avente ad oggetto, in maniera inscindibile e condizionatamente all'omologazione della nuova proposta concordataria che Ica si appresta a formulare ai suoi creditori: (i) l'acquisto, da parte della medesima AT, dell'intero capitale sociale della International, in parte da effettuarsi prima del deposito della nuova proposta concordataria di Ica ed in parte successivamente alla sua omologazione ad opera del Tribunale; (ii) l'acquisto, da parte della International, del Ramo di Azienda, fatta eccezione per l'immobile di Pomezia di cui all'allegato C del Contratto di Affitto; il cui godimento verrà disciplinato da separato contratto di locazione da concludersi, tra Ica e International, contestualmente alla cessione del Ramo di Azienda, e fatta altresì eccezione per l'immobile di Salzano, anch'esso menzionato nell'allegato C al Contratto di Affitto;
- i) il contenuto della proposta di AT verrà trasfuso dalla Ica nella nuova proposta di concordato che, come in precedenza si è accennato, essa intende depositare, entro il 7 giugno 2017, dinanzi al Tribunale di Velletri (di seguito la "Nuova Proposta di Concordato Preventivo");
- j) con separato accordo stipulato in data odierna, in vista

del deposito della Nuova Proposta di Concordato ed al fine di consentire lo svolgimento dell'attività di impresa del Ramo di Azienda sotto il controllo di un socio non soggetto a procedure concorsuali, AT ha acquisito il 70% del capitale sociale di International;

k) con la presente scrittura le Parti intendono modificare, nei termini di seguito specificati, alcune pattuizioni del Contratto di Affitto per renderle coerenti con il contenuto della proposta irrevocabile formulata da AT e con i prevedibili tempi di omologazione della Nuova Proposta di Concordato Preventivo.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - Durata

L'efficacia del Contratto di Affitto è concordemente prorogata, alle medesime condizioni economiche, fino al 31 dicembre 2021.

Nell'ipotesi in cui, a seguito dell'omologazione della Nuova Proposta di Concordato Preventivo, il Ramo di Azienda - ad eccezione degli immobili menzionati nell'Allegato C al Contratto di Affitto - venga ceduto dalla Ica alla International, il Contratto di Affitto si risolverà automaticamente.

ART. 3 - Rapporti in dare e in avere tra Concedente e Affittuaria

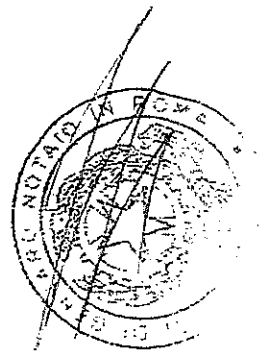
Le Parti si danno reciprocamente atto che, alla data di sottoscrizione della presente scrittura, i reciproci rapporti in dare e in avere, al netto delle compensazioni con i crediti di International sorti per il pagamento di debiti verso i lavoratori del Ramo di Azienda maturati prima della sottoscrizione del Contratto di Affitto e delle rinunce medio tempore intervenute per incrementare il patrimonio della International evitandone la liquidazione, sono i seguenti allo stato attuale:

a. credito di Euro 348.056,98 di Ica nei confronti di International, sorto a fronte dell'avvenuto incasso, da parte dell'Affittuaria, di parte dei crediti menzionati nell'art. 2 (viii) del Contratto di Affitto;

b. credito di Euro 3.750.265,04 di Ica nei confronti di International, sorto a fronte dell'utilizzo, da parte dell'Affittuaria, del magazzino della Ica esistente al momento della conclusione del Contratto di Affitto;

c. credito di Euro 136.945 IVA compresa per fatture già emesse al 31 dicembre 2016 e di Euro 100.000, oltre IVA, per fatture da emettere relative alle mensilità gennaio-maggio 2017 nei confronti di International, sorto a fronte del mancato pagamento dei canoni previsti dal Contratto di Affitto.

Nell'ipotesi in cui, a seguito dell'omologazione della Nuova



Proposta di Concordato Preventivo, il Ramo di Azienda - ad eccezione degli immobili menzionati nell'Allegato C al Contratto di Affitto - venga ceduto dalla Ica alla International: (i) le somme di cui ai punti a. e b. che precedono saranno pagate dalla International alla Ica entro un anno dall'omologazione della Nuova Proposta di Concordato Preventivo; (iii) le somme di cui al punto c. saranno pagate contestualmente al trasferimento, in favore della International, del Ramo di Azienda, che non comprenderà gli immobili menzionati nell'Allegato C al Contratto di Affitto. Al momento della cessione del Ramo di Azienda International pagherà altresì a Ica le merci del magazzino che verranno utilizzate nel periodo compreso tra la data odierna e la cessione del Ramo d'Azienda. In caso di mancata omologazione, il regolamento delle somme di cui ai punti a., b., e c. che precedono sarà effettuato in conformità a quanto previsto dal Contratto di Affitto.

ART. 4 - Proposta di acquisto del Ramo di Azienda

International si impegna irrevocabilmente ad acquistare da Ica il Ramo di Azienda, nella consistenza indicata nel Contratto di Affitto e con la sola eccezione degli immobili menzionati nell'Allegato C al Contratto di Affitto, condizionatamente all'omologazione della Nuova Proposta di Concordato di Ica, al prezzo di Euro 7.801.677,98 (il "Prezzo"), senza responsabilità solidale di International, ai sensi degli artt. 182 e 105 della Legge Fallimentare, in alcuno dei debiti di Ica, attuali o potenziali, sorti anteriormente alla data di trasferimento del Ramo di Azienda o comunque aventi causa anteriore alla predetta data.

Il Prezzo sarà pagato dalla International alla Ica entro un anno dall'omologazione della Nuova Proposta di Concordato Preventivo e l'atto di cessione dovrà stipularsi entro trenta giorni dalla predetta omologazione. Ica manterrà la riserva di proprietà, ai sensi dell'art. 1523 c.c., sul Ramo di Azienda fino al momento del pagamento dell'intero Prezzo nonché delle somme di cui all'art. 3 che precede e di tale riserva di proprietà si darà atto nell'atto notarile di cessione, con incarico al Notaio di dare corso alla pubblicità di cui all'art. 1524 c.c.. Per ri-portare l'azienda in un contesto competitivo, la proposta di acquisto del Ramo di Azienda presuppone che, al momento della cessione, sia intervenuta la riduzione del personale eccedentario attraverso le procedure di legge e/o mediante un accordo con le rappresentanze sindacali ex art. 105 della Legge Fallimentare. Qualsiasi questione od onere economico derivante dal ridimensionamento nel numero dei dipendenti, presumibilmente da ridursi per non più di 11 unità, resterà a carico di Ica che manleverà e terrà esente AT.

International avrà facoltà di accollarsi, con effetto liberatorio per ICA e dunque dietro consegna di dichiarazioni individuali dei dipendenti che rinuncino - con dichiarazione

19.12.94 PDU

DA UEDS

inoppugnabile ex art. 2113 c.c. - a far valere le loro pretese nei confronti di ICA, i debiti privilegiati di Ica nei confronti dei dipendenti facenti parte del Ramo di Azienda sorti anteriormente al Contratto di Affitto. In tale ipotesi, International avrà diritto di decurtare dal Prezzo gli importi oggetto di acollo liberatorio. Identica decurtazione dal Prezzo potrà essere effettuata da International in relazione ai debiti privilegiati di ICA verso i dipendenti facenti parte del Ramo di Azienda sorti anteriormente al Contratto di Affitto che, nel periodo compreso tra la data odierna e la cessione del Ramo di Azienda, la International abbia dovuto pagare in virtù della solidarietà prevista dall'art. 2112 c.c..

Le spese di trasferimento del Ramo di Azienda saranno a carico della International.

Ica si impegna a cedere il Ramo d'Azienda alle predette condizioni, subordinatamente all'omologazione della Nuova Proposta di Concordato, e si obbliga a rifletterne i contenuti nel piano che verrà depositato a corredo della Nuova Proposta di Concordato Preventivo.

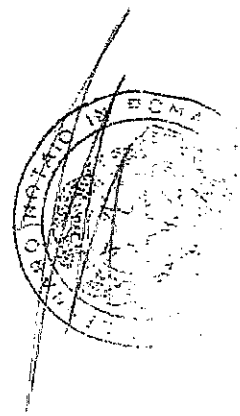
ART. 5 - Proposta di locazione dell'immobile di Pomezia

International propone irrevocabilmente ad Ica di stipulare un contratto di locazione relativo all'immobile di Pomezia menzionato nell'Allegato C al Contratto di Affitto, condizionatamente all'omologazione della Nuova Proposta di Concordato Preventivo di Ica. Il contratto, da sottoscrivere contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento del Ramo di Azienda, avrà una durata di sei anni e sarà soggetto a tacito rinnovo per eguali periodi di sei anni, con applicazione delle disposizioni di cui alla legge n. 392/1978, che saranno espressamente ri-chiamate. Il canone annuale a carico della International sarà pari a Euro 250.000,00, oltre IVA, per il primo anno di locazione, e di Euro 400.000,00, oltre IVA, a decorrere dal secondo anno di locazione. International verserà altresì alla Ica, al momento della stipula della locazione, un importo pari a Euro 350.000,00 a titolo di deposito cauzionale, da riassorbirsi a partire dal secondo anno come canone di locazione nei limiti dell'importo di Euro 250.000,00, dovendo la parte residua di Euro 100.000,00 continuare a rappresentare il deposito cauzionale fino al termine della locazione.

Ica accetta detta proposta irrevocabile, condizionatamente all'omologazione della Nuova Proposta di Concordato, e si obbliga a rifletterne i contenuti nel piano che verrà depositato a corredo della Nuova Proposta di Concordato.

ART. 6 - Procedura competitiva ex art. 163-bis della Legge Fallimentare

Le Parti concordano che, ove all'esito della procedura competitiva prevista dall'art. 163-bis della Legge Fallimentare, pervenga alla ICA, per l'operazione unitaria di acquisto del



Ramo di Azienda e di trasferimento dell'intero capitale della International, un'offerta più vantaggiosa rispetto a quella di AT tale da far sorgere l'obbligo di modificare la Nuova Proposta di Concordato Preventivo in conformità a quanto previsto dal penultimo comma dell'art. 163-bis della Legge Fallimentare, ICA avrà diritto di recedere dal Contratto di Affitto con preavviso di quindici giorni.

ART. 7 - Uso dei marchi

A decorrere dalla sottoscrizione del presente accordo l'uso dei marchi menzionati nell'Allegato B al Contratto di Affitto viene attribuito alla International in esclusiva.

ART. 8 - Clausola di rinvio

Per tutto quanto non diversamente disciplinato nel presente atto modificativo continuano ad applicarsi le previsioni del Contratto di Affitto.

ART. 9 - Giurisdizione e competenza

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti relativamente alla validità, esecuzione, interpretazione o risoluzione del presente contratto sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Velletri.

ART. 10 - Spese

Spese, imposte e tasse del presente contratto saranno a carico dell'Affittuaria.

Il presente atto rimarrà depositato nei rogiti del Notaio autenticante le sottoscrizioni.

Firmato:

Alberto Finestauri

Emanuele Finestauri

In Roma, Via Domenico Alberto Azuni n.9 il cinque maggio
duemiladiciassette

REPERTORIO N. 93366

RACCOLTA N.28218

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dr. LUIGI FASANI notaio in Roma, con studio in Via Domenico Alberto Azuni n. 9, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

CERTIFICO

che i signori:

- Alberto Finestauri, nato a Roma il 22 gennaio 1946, domiciliato per la carica ove appresso, in qualità di Amministratore Unico pro tempore della "Ica Foods S.p.A.", con sede legale in Pomezia (RM), Strada Statale Pontina Km 27,650, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Roma al numero di codice fiscale e numero di iscrizione 07669440583

E

Sig. Finestauri Emanuele nato a Roma il 29 settembre 1973, domiciliato per la carica ove appresso, in qualità di procuratore speciale della "Ica Foods International s.r.l." con Socio Unico, con sede legale in Pomezia (RM), Strada Statale Pontina Km 27,650, iscritta al registro delle

imprese presso la Camera di Commercio di Roma al numero di codice fiscale e numero di iscrizione 13436531001; delle cui identita' personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo hanno sottoscritto l'atto che precede alla mia presenza, alle ore 17,00, previa dispensa dalla lettura dattamene.

In Roma, Via Domenico Alberto Azuni n.9 il cinque maggio duemiladiciassette

LUIGI FASANI Notaio Sigillo

^^^^^^^^^^

La presente copia, è conforme all'originale firmato a norma di

legge e si rilascia in carta libera

per gli usi consentiti.

Roma, li 6 giugno 2017

