

Repertorio numero 14.543

Raccolta numero 10.695

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra le parti:

1. **Fallimento "RIMateria - Società per Azioni"** con sede legale in Piombino (LI), località Ischia di Crociano 4/5, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione del Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01160290498, REA LI-102890, dichiarata fallita dal Tribunale di Livorno con sentenza in data 14 giugno 2021, R.G. numero 41/2021, in persona del curatore fallimentare dottoressa Francesca OZIA, nata a Livorno il giorno 26 settembre 1980, domiciliata in Livorno, via degli Arrotini 72, codice fiscale ZOI FNC 80P66 E625E, autorizzata in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Livorno Giudice Delegato al Fallimento dottor Franco Pastorelli in data 13 aprile 2022 (**allegato sub "1"**) (società di seguito definita, anche, "Fallimento", "Affittante" e/o "Concedente"),

- da una parte - e

2. **"RINASCENZA TOSCANA S.R.L."**, costituita in Italia, con sede in Prato, viale della Repubblica 298, capitale sociale euro 4.000.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pistoia-Prato 02519760975, R.E.A. PO-605976, in persona dell'Amministratore Unico SPERONI Gianpaolo, nato a Mantova il giorno 31 ottobre 1973, domiciliato per la carica presso la sede sociale, con gli occorrenti poteri in forza di legge e del vigente Statuto, (società di seguito definita, anche, "Affittuaria"),

- dall'altra parte -

(l'Affittante e l'Affittuaria, di seguito, congiuntamente, anche le "Parti")

Premesso che

A. Le attività del Fallimento RIMateria - Società per Azioni constano di un sito produttivo posto in Piombino (LI), località Ischia di Crociano n. 4/5 del quale fanno parte alcuni fabbricati, impianti, attrezzature e aree adibite a discarica, così meglio individuate nell'inventario redatto dal Cancelliere del Tribunale di Livorno, dottor Giuseppe D'Errico.

L'esercizio di coltivazione della discarica era ed è tuttora autorizzato in forza dei seguenti atti:

A.i atto dirigenziale numero 189 del 9 dicembre 2011 rilasciato ad "ASIU SpA" dalla Provincia di Livorno DGRT numero 761 del giorno 1 agosto 2016 di modifica sostanziale dell'AIA numero 189/2011 che approvava il progetto di "Variante 4" (cd. "Cono Rovescio") che prevedeva la sopraelevazione della discarica per una volumetria aggiuntiva di circa 260.000 metri cubi (SETTORE A) e la realizzazione di due settori distinti di volumetria di circa 70.000 metri cubi cadauno (SETTORI B e C) destinati al conferimento di rifiuti inorganici contenenti amianto e pericolosi stabili non reattivi;

A.ii decreto dirigenziale numero 13085 del 6 dicembre 2016 di voltura delle autorizzazioni integrate ambientali numero 278 del 30 ottobre 2007 e numero 189 del 9 dicembre 2011 da "ASIU SpA" a "RIMateria - Società per Azioni";

A.iii decreto dirigenziale numero 5688 del 12 aprile 2019 così come rettificato dalla DD numero 6064 del 19 aprile 2019 che aggiorna la DD numero 189 del 9 dicembre 2011 così come modificata dalla DGRT numero 761/2016 volturata a "RIMateria - Società per Azioni" ed approva il progetto definitivo delle modifiche concernenti la rinuncia al conferimento di RCA e di rifiuti pericolosi stabili e non reattivi e l'utilizzo dei SETTORI B e C in appoggio alla ex Discarica Lucchini per il conferimento con prescrizioni della stessa tipologia di rifiuti autorizzati al conferimento nel SETTORE A.

REGISTRATO A

Torino DP I

il 26 aprile 2022

al n. 20259 serie 1T

Euro 552,00

A.iv decreto dirigenziale numero 2349 del 20 febbraio 2020 che aggiorna l'autorizzazione integrata ambientale DD numero 5688 del 12 aprile 2019 relativamente al cronoprogramma delle opere di chiusura della discarica, revoca la sospensione dei conferimenti di cui alla DD numero 18561 del 15 novembre 2019 e ordina l'attuazione delle azioni di cui ai documenti numero 266 del 29 gennaio 2020;

A.v decreto dirigenziale numero 17282 del 23 ottobre 2020 che adotta le conclusioni della Conferenza dei Servizi Decisoria aggiornando il cronoprogramma già adottato con DD 2349/2020.

B. Fermo restando il profilo autorizzativo all'esercizio di discarica di cui al precedente punto, si da atto che, allo stato attuale, il volume residuo di coltivazione (inerente al cd. "CONO ROVESCIO") è stimato in circa 60.000 metri cubi, di cui circa 30.000 metri cubi entro il profilo già autorizzato, ed i restanti 30.000 metri cubi costituiti da volumi di assestamento oggetto di istanza di nulla osta all'utilizzo inviata alla Regione in data 13 maggio 2021 e ivi pendente.

B.i. Richiamato quanto segnalato al precedente punto A, l'esercizio di discarica di cui trattasi è imprescindibile dalla titolarità dell'AIA della discarica ex Lucchini su cui il cd. "CONO ROVESCIO" si appoggia ed autorizzata in forza di:

i.i. Autorizzazione Integrata Ambientale numero 276 del 30 ottobre 2007, già modificata con atto dirigenziale numero 105 del 16 settembre 2008, rilasciata a "Lucchini SpA" dalla Provincia di Livorno;

i.ii. DD numero 10791 del giorno 1 luglio 2019 con cui è volturata a "RIMateria - Società per Azioni" l'AIA numero 276/2007 e s.m.i..

C. Fatte salve le prescrizioni impartite dalla Regione Toscana contemplate negli atti autorizzativi di cui ai precedenti punti A e B, l'esercizio di discarica è comunque sotteso alla realizzazione ed esercizio dell'impianto di trattamento del percolato prodotto dalle discariche ex ASIU ed ex Lucchini in ottemperanza alla prescrizione di cui alla DGRT numero 761/2016. Il procedimento amministrativo contemplato dalla Regione Toscana è quello del PAUR ex D.Lgs. 152/2006 articolo 27-bis e L.R. 10/2010 articolo 73-bis come stabilito con verbale della Conferenza dei Servizi del 14 settembre 2020 e per le quali le Parti di comune accordo hanno inviato una richiesta di proroga alla Regione in data 29 marzo 2022.

C.i. "RIMateria - Società per Azioni" è inoltre titolare, in forza di specifico contratto di concessione demaniale dell'Area Li53, ubicata all'interno del SIN di Piombino, in riferimento alla quale risulta adottato dal MATTM il Decreto di Messa in Sicurezza Permanente numero 140/2014 modificato dal successivo Decreto numero 423/2017.

C.ii. Infine "RIMateria - Società per Azioni" è titolare della pronuncia positiva di compatibilità ambientale rilasciata a seguito della conclusione della procedura di VIA e approvata con DGRT 1414 del 18 novembre 2019 relativamente ai seguenti interventi:

1. attività di trattamento e riciclo in loco delle scorie con impianto mobile su Area Li53 finalizzata al loro riutilizzo come MPS nell'ambito della MISP autorizzata con Decreto Direttoriale del Ministero dell'Ambiente protocollo numero 423 del 4 ottobre 2017;
2. progetto definitivo della Variante 2 alle opere di chiusura della discarica Lucchini riprofilatura con la discarica "RIMateria - Società per Azioni";
3. progetto definitivo della nuova discarica su Area Li53.

D. "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." è una società neocostituita e partecipata da rilevanti imprese operanti nel settore dei rifiuti, avente quale oggetto sociale - tra gli altri - la raccolta, la trasformazione, il trattamento, il recupero, il trasporto, lo stoc-

caggio, il riciclaggio, lo smaltimento, la conversione in energia, la commercializzazione di rifiuti pericolosi e non, che in data 22 dicembre 2021 ha presentato al Tribunale di Livorno una proposta di concordato fallimentare con assuntore e affitto d'azienda ponte (in luogo del proposto esercizio provvisorio con soggetto delegato) caratterizzata, tra l'altro, dalla stipula di un contratto di appalto con la Società CONSIP (già appaltatrice incaricata dalla Concedente ante fallimento) per la realizzazione sul sito della Concedente, di parte delle opere di chiusura della discarica in cd. Variante 4 la cui esecuzione deve avvenire conformemente alle prescrizioni impartite dalla Regione Toscana di cui alla DD numero 2349 del 20 febbraio 2020 e del DD 17282/20; "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." si impegna ad eseguire le opere necessarie per addivenire alla chiusura della discarica ex lege - affidandone l'appalto alla CONSIP - ottemperando alle prescrizioni impartite dalla Regione Toscana alla "RIMateria - Società per Azioni" ed operando secondo un cronoprogramma che, dato il lasso di tempo ormai trascorso, andrà necessariamente rimodulato in accordo con l'ente regionale. Le opere sono quelle contemplate nei progetti e successive modifiche ed integrazioni qualora approvate nelle sedi ufficiali dalla Regione Toscana, nei progetti esecutivi e relativi capitolati speciali di appalto per i cd. CAP1, CAP2, IDR2 ivi incluse le opere minori e tutto quanto necessario a completare l'opera a regola d'arte.

E. "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." si impegna a subentrare nella titolarità e portare a termine il procedimento amministrativo già avviato come PAUR ex D.Lgs. 152/2006 articolo 27-bis e L.R. 10/2010 articolo 73-bis avente ad oggetto il progetto e l'esercizio di un nuovo impianto di trattamento del percolato all'interno del perimetro della discarica.

F. "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." si impegna a farsi carico degli oneri di gestione, intesi come scavi, emungimenti e/o abbancamento, deposito temporaneo di tutti i materiali di risulta solidi e/o liquidi, del terreno di scavo e dell'acqua di falda di emungimento, derivanti dall'esecuzione delle opere in appalto, in proprio o per tramite dell'appaltatore CONSIP dei lavori di cui sopra, come era previsto nei contratti di appalto tra "RIMateria - Società per Azioni" e Consip.

F.i. Per consentire la corretta e completa esecuzione dei lavori, delle opere e delle attività di cui ai punti D, E, F che precedono nel rispetto delle prescrizioni impartite dalla Regione Toscana, "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." si è dichiarata disponibile ad assumere in affitto l'azienda della Concedente, concertando con la Regione Toscana:

* le modalità e garanzie previste dalla legge per l'esercizio dell'attività aziendale, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: autorizzazioni, concessioni, fidejussioni ecc.;

* il cronoprogramma e le modalità operative per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere e dei conferimenti di rifiuti nel Cono Rovescio.

Una volta condiviso il cronoprogramma con la Regione, "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." lo metterà a conoscenza della Concedente e stipulerà i contratti che si renderanno indispensabili ai fini dell'adempimento del cronoprogramma stesso.

G. Per quanto riguarda le garanzie finanziarie la Regione Toscana ha richiesto che: *"in caso di affitto di azienda si potrà procedere con la voltura dell'autorizzazione e, come già precisato, la procedura è quella prevista dall'articolo 29-nonies, comma 4 del D.Lgs 152/2006 e dall'articolo 18 del regolamento regionale 13/R del 2017; la soluzione proposta circa la limitazione della garanzia per la post-gestione ai soli rifiuti conferiti dalla società subentrante non è accoglibile, a meno che la curatela stessa non si faccia carico degli oneri complessivi di post-gestione mantenendo in*

vita la garanzia già in essere. Regione Toscana non può infatti rinunciare a piene garanzie a copertura degli oneri di post-gestione trentennale di tutta la discarica. Un'alternativa potrebbe essere quella di procedere alla voltura dell'AIA e delle fidejussioni in essere solo a seguito dell'omologa del concordato, ma la sua percorribilità deve essere da voi verificata con la curatela."

H. "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." ha dichiarato di essere disponibile ad attuare quanto richiesto dalla Regione, rendendosi inoltre disponibile nell'affrontare i costi necessari per la proroga della validità della fidejussione in scadenza, ovvero, ove richiesta, a sostituirla con polizza fidejussoria idonea di adeguato valore, comunque liberando la procedura e "RIMateria - Società per Azioni" da ogni eventuale obbligo di rivalsa ad esse conseguente. Inoltre, "RINASCENZA TOSCANA S.R.L.", si è impegnata al rilascio di tutte le garanzie richieste dalla Regione Toscana, qualora la stessa dovesse concedere l'ampliamento sulla ex-Lucchini e il concordato avesse raggiunto l'approvazione dei creditori.

I. Per salvaguardare i valori aziendali e assicurare la tempestiva e corretta esecuzione delle attività necessarie al mantenimento del presidio ambientale su tutto il sito della Concedente, esigenza divenuta ormai urgentissima, il Fallimento è intenzionato a concedere in affitto l'Azienda afferente le attività indicate all'Articolo 1. del presente Contratto e, allo scopo, ha ottenuto dal Tribunale di Livorno apposita autorizzazione, giusto provvedimento del 21 marzo 2022, nel quale si dà anche atto che, sussistendo i motivi di urgenza previsti dall'articolo 104-ter L.F., non viene disposta la selezione dell'affittuario-contraente mediante procedura di evidenza pubblica.

J. Le Parti intendono quindi procedere alla stipula di un Contratto di affitto avente ad oggetto l'Azienda dell'Affittante.

Tutto ciò premesso, da considerarsi, insieme agli allegati di cui infra, parte integrante e sostanziale del presente Contratto, le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1.

Oggetto del Contratto

1.1) Con la sottoscrizione della presente scrittura ("il Contratto"), il Fallimento RIMateria - Società per Azioni, nella persona del curatore dottoressa Francesca OZIA, come in epigrafe generalizzata, concede in affitto a "RINASCENZA TOSCANA S.R.L.", che accetta, l'Azienda ("l'Azienda") esercitata in Piombino (LI), località Ischia di Corciano 4/5, autorizzata per lo svolgimento dell'attività di gestione della discarica con AIA 189/2011 e s.m.i. e DD 10791/2019, costituita dai seguenti beni strumentali, materiali e immateriali:

a) ogni e qualsiasi autorizzazione, concessione, permesso e/o approvazione di qualsivoglia natura ed emessa da qualsivoglia competente autorità pubblica e/o privata, che sia trasferibile per atto tra vivi e necessario e/o utile per lo svolgimento delle attività inerenti all'Azienda;

b) il pieno ed esclusivo diritto di utilizzo del compendio immobiliare ubicato in Piombino, località Ischia di Crociano 4/5 per complessivi circa mq 600.000, e nel Comune di Campiglia Marittima - Venturina in largo della Fiera n. 1 (fatta eccezione per la parte meglio identificata nell'allegato contratto di locazione del 28 marzo 2003 - **allegato sub. "2"** unitamente alla comunicazione di cessione del contratto medesimo) il tutto come meglio identificato nelle planimetrie che si **allegano sub. "3"** nella parte evidenziata in rosso, che sottoscritta dalle parti costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;

c) i beni materiali rappresentati dai macchinari, attrezzature, mobili e quanto meglio

indicato nel documento che si **allega sub. "4"**;

d) il pieno ed esclusivo diritto di utilizzo di ogni e qualsivoglia marchio e diritto di proprietà intellettuale di titolarità e/o nella disponibilità giuridica e/o materiale di Parte Affittante, ivi incluso il nome e l'insegna "RIMateria", il dominio internet ed ogni segno distintivo.

1.2) Sono espressamente inclusi nell'affitto dell'Azienda i seguenti contratti (non aventi carattere personale in corso e funzionali all'esercizio dell'attività dell'Azienda):

- Assicurazioni
- Energia elettrica
- Acqua
- Telefonia linea dati
- Manutenzioni
- Licenze software
- Assistenza hardware e software + eventuali abbonamenti.

Le parti concordano che tutti gli oneri economici derivanti dall'utilizzo dei sopra citati contratti, maturati successivamente alla Data di Efficacia, sono interamente a carico dell'Affittuaria, che dovrà provvedere ad effettuare le necessarie anticipazioni a favore della Concedente.

Fermo restando quanto sopra, le parti concordano che l'Affittuaria potrà subentrare, alla Data di Efficacia, nei soli Contratti che riterrà utili e/o necessari per il buon funzionamento dell'Azienda, identificati di comune accordo con la Concedente entro e non oltre 30 (trenta) giorni lavorativi successivi alla Data di Efficacia medesima. In proposito, resta inteso tra le Parti che gli oneri economici relativi ai contratti ritenuti utili, da identificare tassativamente per iscritto mediante nota integrativa del presente Contratto, per la parte maturata dopo la Data di Efficacia del Contratto, sono espressamente a carico della parte Affittuaria.

1.3) Sono espressamente esclusi dall'affitto dell'Azienda tutti gli altri contratti non ricompresi nel punto precedente, nonché le disponibilità liquide della Concedente.

1.4) Si precisa che non fanno parte dell'Azienda affittata le entità suscettibili di valutazione economica che non siano espressamente indicate come facenti parte della stessa.

1.5) È escluso dall'Azienda tutto ciò che non è espressamente individuato nel presente Contratto e negli Allegati, come facente parte dell'Azienda medesima. In particolare, devono intendersi esclusi dall'Azienda i crediti ed i debiti esistenti in capo alla Concedente alla Data di Efficacia, che resteranno rispettivamente a favore e a carico della stessa, così come previsto al successivo Articolo 5.

1.6) In relazione ai dipendenti relativi all'Azienda, si rinvia a quanto previsto all'Articolo 2 del presente contratto.

1.7) Parte Affittante consegna a Parte Affittuaria:

- copia del certificato di prevenzione incendi per l'attività principale individuata al numero 70.2.C categoria 1.1.C - 49.1.A. - 49.2.B dell'elenco allegato al D.P.R. 1 agosto 2011 numero 151 con le limitazioni ivi previste;
 - copia dell'APE rilasciata dal perito GABRIELLI Filippo, iscritto al Collegio dei Periti di Livorno al numero 372, sezione Meccanica, in data 8 luglio 2016;
- documenti tutti **allegati sub "5"**.

Articolo 2

Consegna dell'Azienda

2.1) Con la sottoscrizione del presente atto, l'Affittuaria viene immessa nel possesso delle seguenti aree e beni:

a) area di discarica denominata ex-Asiu, comprensiva di pertinenze ed aree su cui insistono gli impianti tecnologici e le infrastrutture, comprese le vie di accesso, il cui utilizzo è necessario e funzionale alla coltivazione della discarica. La suddetta area sarà interessata all'esecuzione, a regola d'arte, dei lavori di chiusura di cui ai punti precedenti e tutte le attività di gestione e/o manutenzione dei presidi ambientali volti ad assicurare la raccolta, il deposito e l'avvio a destino del percolato prodotto, il ripristino, la manutenzione e/o il monitoraggio delle sponde ai fini della regimazione idraulica, ed anche l'aspirazione ed il trattamento del biogas prodotto;

b) discarica ex-Lucchini allo scopo di mantenere attivi i presidi ambientali ed assicurare, altresì, tutte le attività di gestione e/o manutenzione della rete di raccolta del percolato e di regimazione delle acque nonché la gestione di tutte le attività previste dalla citata AIA;

c) area Li53;

d) quanto altro meglio individuato nell'allegato sub "4" ("Inventario").

2.2) Alla consegna delle aree descritte nel punto precedente verranno trasferiti in capo all'Affittuaria anche i rapporti di lavoro dipendente intrattenuti con tutti i lavoratori (occupati dal Fallimento nello svolgimento delle attività necessarie al mantenimento del presidio ambientale) meglio individuati al successivo Articolo 3.

2.3) Con la consegna dell'Azienda e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni lavorativi, si procederà con la voltura dell'autorizzazione (AIA) secondo la procedura prevista dall'articolo 29-nonies, comma 4 del D.Lgs 152/2006 e dall'articolo 18 del regolamento regionale 13/R del 2017 in favore di "RINASCENZA TOSCANA S.R.L.". Dopo di che saranno a carico dell'Affittuaria tutte le comunicazioni previste dalla Legge per il subentro nelle licenze, autorizzazioni, concessioni e quanto altro richiesto e necessario per la prosecuzione dell'attività d'impresa.

2.4) Entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla stipula del presente contratto "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." avvierà la concertazione con la Regione Toscana di un cronoprogramma volto ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere e delle attività evidenziate nei punti D, E, F e G delle premesse e al contestuale avvio dell'attività di conferimento dei rifiuti; dopo di che il cronoprogramma concertato con la Regione Toscana e/o altri Enti Pubblici verrà messo a conoscenza della Concedente da parte dell'Affittuaria.

2.5) In particolare i lavori di CAP1, CAP2 IDR2 e già oggetto degli appalti tra Consip e RIMateria - Società per Azioni, così come impartiti dalle prescrizioni della Regione Toscana, dovranno essere completati tramite un nuovo contratto di appalto da sottoscrivere tra RINASCENZA TOSCANA S.R.L. e Consip o chi per essa, nel rispetto dei capitolati, relazioni e progetti esecutivi originari predisposti da RIMateria - Società per Azioni antecedentemente al Fallimento. RINASCENZA TOSCANA S.R.L. si impegna a farsi carico degli oneri di gestione, nonché gli oneri di abbancamento di tutti i materiali di risulta solidi e/o liquidi, del terreno di scavo e dell'acqua di falda di emungimento, già prodotti e/o da produrre derivanti dall'esecuzione delle opere in appalto, in proprio o per tramite dell'appaltatore nonché un cronoprogramma condiviso con l'ente Regione e che contempli altresì la possibilità di conferire rifiuti entro i volumi già autorizzati, nella discarica in coltivazione, nonché sull'ottenimento delle varie AIA necessarie alla gestione delle discariche di proprietà di RIMateria - Società per Azioni.

2.6) L'Affittuaria subentra alla titolarità del procedimento di PAUR inerente all'impianto di percolato facente parte delle prescrizioni impartite dalla Regione Toscana allo scopo di proseguire l'iter autorizzativo.

2.7) L'Affittuaria viene immessa nel possesso materiale e giuridico dell'Azienda (ad

eccezione della parte identificata all'Articolo 1 punto b) a far data dalla sottoscrizione del presente Contratto. Per l'effetto la Concedente è sollevata da qualsivoglia responsabilità attinente ad accadimenti non già verificatisi.

2.8) Fermo restando quanto disposto al punto precedente, entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, sarà effettuato sopralluogo in contraddittorio sulle aree immesse in disponibilità a "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." con la finalità di sottoscrivere apposito verbale di consistenza dei luoghi, degli impianti e di quant'altro necessario.

Articolo 3.

Disposizioni inerenti al personale dipendente

3.1) Le parti danno atto che il contratto collettivo adottato in Azienda è il CCNL Fise Assoambiente e oggetto del trasferimento saranno i contratti individuali di lavoro, in forza e di cui al punto 2.2, comprensivi del trattamento di fine rapporto maturato, delle ferie, dei permessi e della banca delle ore maturate fino al momento del trasferimento e di quant'altro precedentemente non specificato. Tutti i rapporti di lavoro trasferiti sono a tempo indeterminato e full time, come analiticamente individuati nell'**allegato sub. "6"**, che riporta nominativo, qualifica e livello di ogni dipendente al mese di marzo dell'anno 2022.

3.2) Al fine di perfezionare il trasferimento del personale la curatela si impegna a trasmettere all'Affittuaria tutti i dati contrattuali individuali, le misure adottate in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, l'iscrizione dei lavoratori a fondi complementari, deleghe sindacali, nonché deleghe per ritenute volontarie e prestiti. La Parte Affittuaria instaurerà e provvederà ad inoltrare il modello Unificato Vardatori e ne darà copia al curatore fallimentare. Si farà luogo, ad onere e cura di Parte Affittuaria, ove previsto, all'esperienza della procedura di consultazione sindacale di cui all'articolo 47 della Legge 428/90.

Articolo 4.

Durata dell'affitto

4.1) Il Contratto conserverà i suoi effetti sino al 30 settembre 2023.

4.2) La durata del Contratto non potrà in ogni caso essere prorogata, ad eccezione dell'ipotesi in cui le opere appaltate a Consip o chi per essa non siano ancora terminate, con proroga sino a non oltre il loro completamento.

4.3) Salvo quanto previsto dal presente Contratto, alla scadenza di quest'ultimo, l'Affittuaria sarà tenuta a rilasciare i beni oggetto di Affitto liberi e vuoti di persone e cose che non siano di pertinenza dell'Azienda locata, entro il termine perentorio di quindici giorni lavorativi, con l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione fino alla effettiva riconsegna degli stessi.

4.4) Allo scadere del Contratto di affitto le Parti procederanno, in contraddittorio, alla redazione dell'Inventario dei beni aziendali da restituire.

4.5) Poiché trattasi di aziende commerciali, l'Avviamento fa parte integrante del presente affitto e, quindi, le Parti concordemente ed espressamente dichiarano che l'Affittuaria, al termine dello stesso, non avrà diritto ad alcuna indennità sostitutiva dell'avviamento commerciale e del suo eventuale incremento.

Articolo 5.

Corrispettivo dell'affitto

5.1) Il canone annuo di affitto è determinato dalle Parti in euro 120.000,00 (centoventimila e centesimi zero) oltre IVA come per legge se dovuta, che Parte Affittuaria dovrà corrispondere in 12 (dodici) rate mensili anticipate, ciascuna pari ad euro 10.000,00 (diecimila e centesimi zero) oltre IVA come per legge, se dovuta, con scadenza il giorno 5 (cinque) di ciascun mese di durata del Contratto.

5.2) Il corrispettivo mensile dell'affitto verrà corrisposto mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie intestate a UFF. FALL. TRIB. LI RIMATERIA SPA IBAN IT17 Y069 1513 9000 0000 0502 280 Banca del Monte di Lucca - Gruppo Carige - filiale di Livorno n. 116.

Articolo 6.

Crediti e debiti dell'azienda affittata

6.1) La sottoscrizione del Contratto non comporta il subentro di Parte Affittuaria in alcun credito e/o debito di titolarità di Parte Concedente.

6.2) In particolare, tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti o comunque originati, relativamente al compendio aziendale oggetto di affitto, da fatti verificatisi anteriormente alla stipula del Contratto, continueranno a competere e/o a gravare esclusivamente sulla Parte Affittante mentre i crediti e debiti che sorgeranno nel corso del periodo di affitto, ancorché non scaduti al termine del periodo stesso o comunque al momento della cessazione del rapporto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico della stessa Parte Affittuaria.

6.3) Nell'eventualità in cui Parte Affittuaria fosse in qualsivoglia forma e/o titolo chiamata a provvedere al pagamento di debiti ed oneri pregressi, scaduti e non, che in realtà sono di competenza del periodo di gestione dell'Azienda svolto da Parte Concedente, la prima, nel rispetto delle norme contenute nella Legge Fallimentare e delle legittime cause di prelazione, avrà diritto a rivalersi immediatamente su quest'ultima con diritto a procedere alla compensazione di tali crediti con quanto dovuto a qualsiasi titolo in relazione al presente Contratto di affitto.

Articolo 7.

Obblighi relativi alla gestione dell'azienda affittata

7.1) Parte Affittuaria, avendo potuto eseguire prima d'ora un sopralluogo tecnico del sito, dichiara di ben conoscere la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche del complesso immobiliare sito in Piombino (LI), località Ischia di Crociano 4/5, nonché dei beni strumentali, delle autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti, degli impianti e delle relative attrezzature costituenti l'Azienda oggetto del Contratto, che dichiara quindi di accettare nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza assunzione di alcuna responsabilità né onere in merito ad eventuali difformità e/o illegittimità rispetto alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, verificatesi nel corso della gestione precedente la data odierna.

7.2) Parte Affittuaria dichiara inoltre di rinunciare sin d'ora a ogni e qualsiasi garanzia espressa o implicita circa lo stato di fatto e di diritto dei beni facenti parte dell'Azienda nonché, in particolare, a qualsiasi dichiarazione espressa o implicita circa la funzionalità e/o idoneità e/o conformità e/o qualità dei suddetti beni, ivi incluso il complesso aziendale, fatta salva la applicazione di norme inderogabili di legge e fatte salve eventuali violazioni della normativa vigente.

7.3) Fermo quanto precede, Parte Affittuaria si obbliga a:

i. gestire l'Azienda con la dovuta diligenza per l'intera durata del periodo di affitto, nel rispetto della vigente normativa;

ii. non modificare la destinazione dell'Azienda oggetto di affitto;

iii. rispettare le leggi e i regolamenti di prevenzione infortuni e ambiente di lavoro;

iv. rispettare tutte le leggi, i regolamenti, le determinazioni emesse da ogni e qualsiasi autorità pubblica e/o privata;

v. farsi integrale carico di tutte le imposte, oneri e contributi inerenti all'esercizio dell'Azienda e alle relative spese connesse alle utenze di acqua, energia elettrica, gas e telefono;

vi. stipulare con immediatezza e comunque nel minor tempo possibile assicurazio-

ne ALL RISK in favore della Concedente a copertura di ogni e qualsivoglia ipotesi di rischio, e/o da eventi dannosi quali danneggiamenti, furti, scoppio accidentale, incendi, eventi naturali e responsabilità civile verso terzi, per massimali conformi a quelli attuali;

vii. eseguire sul sito della Concedente, a proprie cure e spese, a perfetta regola d'arte e comunque per come e nei tempi voluti dalla Regione Toscana e dagli altri Enti preposti, le opere indicate nelle prescrizioni impartite dalla Regione Toscana di cui alle premesse, impegnandosi a eseguire, appaltandone l'opera a CONSIP (o chi per essa), le opere prescritte dalla Regione Toscana e specificatamente il completamento dei lavori di CAP1, CAP2, IDR2, con temporanea esclusione del nuovo impianto di percolato in forza della procedura amministrativa in corso, comprensivo delle opere minori, nel rispetto dei capitolati e progetti esecutivi originari predisposti da RIMateria - Società per Azioni ed integrati per IDR2 dal progetto di variante approvato dalla Regione Toscana;

viii. in relazione al punto che precede, l'Affittuaria si impegna a consegnare entro 90 (novanta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente Contratto di Affitto - Contratto di fideiussione (Polizza fideiussoria) in originale, sottoscritto con la primaria Compagnia Assicuratrice (debitrice "RINASCENZA TOSCANA S.R.L."), a garanzia dell'esatta e puntuale esecuzione dei lavori richiamati e dei canoni di affitto, per l'importo massimo onnicomprensivo di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni e centesimi zero); tale Fideiussione si intende "a prima richiesta e senza eccezioni", assunta in via solidale ed indivisibile, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del Debitore. In deroga all'articolo 1945 codice civile il Garante si deve impegnare a pagare al Beneficiario l'importo richiesto come dovuto, rinunciando ad opporre le eccezioni spettanti al Debitore garantito. La fideiussione avrà efficacia sino alla data del 30 settembre 2023 e, decorsi 45 (quarantacinque) giorni da tale data senza che il Beneficiario abbia richiesto l'escussione, dovrà intendersi decaduta e l'originale dovrà essere restituita al Garante in segno di liberatoria. In ogni caso, la Fideiussione dovrà restare valida sino alla scadenza del presente Contratto di Affitto, compresi gli eventuali rinnovi e/o proroghe come previsto dall'Articolo 4);

ix. in attesa del rilascio della citata fideiussione, "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." consegna al Notaio autenticante, contestualmente alla firma del presente contratto, numero 9 (nove) assegni circolari non trasferibili emessi da Banca Monte dei Paschi di Siena all'ordine di UFF. FALL. TRIB. LI RIMATERIA SPA di importo pari a euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila e centesimi zero) con espresso mandato irrevocabile a favore del Notaio di consegnare i predetti assegni alla Concedente in caso di inadempimento da parte dell'Affittuaria agli obblighi di cui al precedente punto 7.3 viii, a ciò autorizzato dal Giudice Delegato;

x. gli assegni circolari verranno lasciati nella disponibilità della Curatela, cui il Notaio dovrà consegnarli previa autorizzazione del Giudice, a garanzia del pagamento dell'onere concordatario, ove la proposta di concordato che ha ottenuto il voto favorevole della maggioranza dei creditori ammessi al voto, come emergente dalla relazione depositata in data 12 aprile 2022 dal Curatore, venga omologata. L'Affittuaria potrà presentare apposita fideiussione di pari importo (euro 4.500.000,00) a garanzia dei detti oneri concordatari ed ottenere la restituzione degli assegni, previa autorizzazione del Giudice; tale fideiussione si intende "a prima richiesta e senza eccezioni", assunta in via solidale ed indivisibile, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del Debitore. In deroga all'articolo 1945 codice civile il Garante si deve impegnare a pagare al Beneficiario l'importo richiesto come dovuto, rinunciando ad opporre le eccezioni spettanti al Debitore garantito.

7.4) Con preavviso scritto, a Parte Concedente è concesso di ispezionare l'Azienda, anche ai fini di cui all'articolo 104-bis L.F., ed eseguire in qualsiasi momento, anche tramite persone o società di sua fiducia e con accessi in luogo, controlli circa il rispetto delle obbligazioni nascenti dal Contratto. In ogni caso, l'esecuzione dell'ispezione e dei controlli non potrà determinare interferenze nello svolgimento delle attività di Parte Affittuaria.

7.5) Con la sottoscrizione del presente atto e la contestuale immissione nel possesso dei beni costituenti l'Azienda, Parte Affittuaria accetta di divenire custode dei beni aziendali stessi.

Articolo 8.

Obblighi a carico della Concedente

8.1) La Concedente si obbliga a consegnare all'Affittuaria l'Azienda, secondo le modalità e nel rispetto delle tempistiche previste all'Articolo 1.9 che precede.

8.2) La Concedente si obbliga a compiere, limitatamente a quanto in proprio potere e/o di propria stretta competenza, tutti gli adempimenti richiesti dalle norme di legge e/o dalle competenti Autorità Amministrative affinché, nel periodo di durata dell'affitto di cui al precedente Articolo 3, l'Affittuaria possa gestire l'Azienda e la relativa attività imprenditoriale.

8.3) L'Affittuaria si obbliga a subentrare nelle garanzie finanziarie in scadenza nel periodo di durata del presente contratto di affitto e comunque nei termini e secondo le modalità che saranno concordate con la Regione Toscana o chi per essa; fino ad allora si manterranno attive le garanzie finanziarie già in essere relative alle obbligazioni derivanti dall'esercizio dell'attività autorizzata (gestione e post-gestione) sia della discarica denominata ex-Asiu che della discarica denominata ex-Lucchini, eccezion fatta per la fidejussione in prossima scadenza (gestione discarica ex-Lucchini) che, alla data di scadenza, sarà rinnovata a cura e spese dell'Affittuaria.

Articolo 9.

Garanzie a carico della Concedente

9.1) La Concedente dichiara e garantisce che la situazione ambientale del sito è quella rappresentata all'Affittuaria e dai rilievi eseguiti dagli Enti di controllo nonché dalla Relazione di Sintesi di Arpat del 17 marzo 2022 Prot. 20435 che si **allega sub "7"**.

Articolo 10.

Manutenzioni, innovazioni, miglioramenti e/o investimenti

10.1) Parte Affittuaria si impegna a provvedere interamente alle opere di manutenzione ordinaria delle attrezzature, degli impianti, dei macchinari e di qualsivoglia altro bene facente parte dell'Azienda.

Le spese ed i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria rimarranno a carico dell'Affittuaria medesima.

10.2) Fermo restando quanto pattuito ai sensi del precedente Articolo 1. punto 2, le spese e gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria dell'Azienda, ivi comprese quelle necessarie per l'eventuale adeguamento delle attrezzature, degli impianti e dei macchinari alla normativa tempo per tempo vigente, ove preventivamente autorizzate per iscritto da Parte Concedente, saranno anticipate da Parte Affittuaria, cui, salvo il diritto al rimborso, è riconosciuta la facoltà di compensazione con i crediti, di qualsivoglia genere e/o natura, vantati dall'Affittante.

10.3) Qualora l'Affittuaria ritenga che alcuni cespiti facenti parte dell'Azienda non siano più utili al processo produttivo e/o stiano divenendo tecnologicamente obsoleti, la stessa potrà - al fine di non pregiudicare il valore del loro realizzo - procedere all'alienazione degli stessi, subordinatamente all'ottenimento da parte della Con-

dente (nel rispetto delle previsioni della normativa concorsuale eventualmente applicabile) di un'autorizzazione scritta alla relativa cessione. Ai fini dell'ottenimento della suddetta autorizzazione, l'Affittuaria provvederà a comunicare preventivamente alla Concedente i beni che intende dismettere, specificando altresì le ragioni che consigliano la cessione ed il previsto valore di realizzo. Il netto ricavo di tali vendite dovrà essere corrisposto alla Concedente entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuto incasso del corrispettivo dell'alienazione.

10.4) L'eventuale apporto di cespiti nuovi da parte dell'Affittuaria, nei limiti in cui si tratti di cespiti scindibili dall'Azienda, potrà avvenire senza bisogno di autorizzazione da parte della Concedente (purché ciò non determini onere alcuno a carico di quest'ultima); resta inteso che questi beni rimarranno di proprietà esclusiva dell'Affittuaria, che avrà diritto di asportarli a sua cura e spese in qualsiasi momento. Qualora l'acquisto di beni nuovi:

- avvenga a seguito dell'ottenimento di un'autorizzazione scritta da parte della Concedente (nel rispetto delle previsioni della normativa fallimentare eventualmente applicabile) e

- sia giustificato dalla sostituzione di beni non più idonei all'uso a cui sono preposti, in caso di cessazione del Contratto per qualsiasi motivo i beni in questione potranno essere oggetto di riacquisto da parte della Concedente al costo sostenuto dall'Affittuaria medesima, al netto della relativa quota di ammortamento che rimarrà a carico di quest'ultima.

10.5) Nessun diritto, indennità o rimborso competerà al termine del Contratto all'Affittuaria per eventuali lavori di riparazione, innovazione, sostituzione, miglioramenti ed addizioni eseguiti o apportati, con il consenso scritto del Concedente, ai beni relativi all'Azienda e non scindibili da quest'ultima.

10.6) Fermo restando quanto sopra, le parti si danno reciproco atto e convengono che troveranno integrale applicazione le disposizioni previste dagli articoli 2561 e 2562 codice civile.

Articolo 11.

Mancata omologazione del Concordato

11.1) Nel caso in cui il concordato fallimentare non dovesse essere omologato esclusivamente per cause non imputabili a "RINASCENZA TOSCANA S.R.L.", si procederà come segue:

a) alla ultimazione dei lavori (completamento del CONO ROVESCIO e delle opere CAP1, CAP2 ed IDR2), l'Affittuaria si obbliga a riconsegnare immediatamente l'Azienda;

b) il Fallimento riconoscerà, comunque, un indennizzo a "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." per i lavori eseguiti, importo commisurato alle giacenze di cassa del fallimento stesso al netto delle spese di giustizia. L'entità dell'indennizzo verrà calcolata all'atto del provvedimento di diniego di omologa del concordato o, alternativamente e se posteriore, al termine dei lavori.

Articolo 12.

Clausola risolutiva espressa a favore del Concedente

12.1) il Contratto potrà automaticamente ed immediatamente cessare di diritto (a scelta della Concedente) in caso di inadempienza di Parte Affittuaria, per oltre quindici giorni successivi al ricevimento della formale contestazione scritta, a mezzo raccomandata AR e/o mail pec, rispetto ai sotto indicati obblighi:

(a) inadempienza circa il puntuale pagamento di tre rate del canone di affitto, anche non consecutive;

(b) comprovata inadempienza agli incumbenti sanciti dall'articolo 1618 del codice ci-

vile e comunque alla tutela del buon nome dell'Azienda affittata;

(c) comprovata inadempienza alle prescrizioni contemplate nelle autorizzazioni in premessa al presente Contratto, nonché agli obblighi imposti dalla normativa ambientale applicabile in materia di rifiuti e bonifiche;

(d) inadempienza all'obbligazione di rinnovo delle polizze assicurative di cui all'Arti - colo punto 7.3 vi. del presente Contratto;

(e) inadempimento alle prescrizioni e ai lavori così come prescritti e/o concordati con la Regione Toscana.

12.2) In caso di inadempimento di Parte Affittuaria ad uno qualsiasi degli obblighi sopra menzionati, salvo ogni altro rimedio di legge ed il risarcimento del danno, Parte Affittante avrà facoltà di avvalersi dell'avvenuta risoluzione di diritto del Contratto, in forza di semplice comunicazione scritta inviata mediante lettera raccomandata A/R e/o mail pec, con cui dichiara di esercitare la facoltà ad essa riconosciuta dalla presente clausola.

12.3) In caso di esercizio della facoltà riconosciuta dall'Articolo 12 punto 12.2, Parte Affittuaria sarà tenuta ad adempiere all'obbligazione rimasta inadempita.

12.4) Indipendentemente dalla risoluzione o meno del presente Contratto per le ragioni di cui all'Articolo 12 punto 12.1 lettera e), in caso di inadempimento alle prescrizioni e ai lavori così come voluti, prescritti e/o concordati con la Regione Toscana e/o di mancato pagamento dei canoni di affitto, la Concedente potrà a prima e semplice richiesta scritta e, comunque, non prima di 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa, escutere la Fideiussione all'uopo rilasciata "a prima richiesta e senza eccezioni" da "RINASCENZA TOSCANA S.R.L." e/o Consip, come da Contratto di fideiussione.

Articolo 13.

Scioglimento anticipato del Contratto

13.1) L'Affittuaria avrà diritto di recedere anticipatamente dal presente Contratto qualora la situazione ambientale dovesse essere diversa da quella di cui all'Articolo 9 ferma restando la riconsegna delle aree come da verbale di consistenza redatto in contraddittorio di cui al precedente Articolo 2 punto 2.8.

13.2) Il Contratto potrà essere risolto dall'Affittuaria, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, nei casi in cui la Concedente si rendesse inadempiente ad una qualsiasi delle obbligazioni previste a suo carico dal presente Contratto, mediante lettera raccomandata a.r. indirizzata alla Concedente ai riferimenti di cui al successivo Articolo 18.

13.3) Il recesso dal, e la risoluzione del, Contratto ai sensi delle disposizioni che precedono dovrà essere richiesto dalla Parte che ne ha interesse a mezzo lettera raccomandata a.r. inviata all'altra Parte e avrà effetto con riguardo a tutte le previsioni del Contratto medesimo (con la sola eccezione di quella relativa al Diritto di Prelazione).

13.4) Le Parti si danno reciprocamente atto che - in ogni caso di recesso dal, o risoluzione del, Contratto - le attività di riconsegna dell'Azienda dovranno essere completate entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al precedente punto 13.3, con espresso esonero dell'Affittuaria da qualsivoglia responsabilità per i danni che dovessero derivare all'Azienda e/o a terzi dall'eventuale ritardo nella riconsegna medesima non imputabile all'Affittuaria medesima.

Articolo 14.

Divieto di cessione del Contratto

Facoltà di subaffitto

14.1) Il presente Contratto non potrà essere dalle Parti ceduto a terzi o conferito in

società, senza il preventivo consenso scritto di Parte Concedente.

14.2) Senza il preventivo consenso scritto di Parte Concedente, Parte Affittuaria non potrà inoltre sublocare né l'intero compendio immobiliare in oggetto, né una singola porzione dello stesso, né tutte e/o parte delle attrezzature oggetto del presente Contratto.

Articolo 15.

Modifica, prova ed efficacia del Contratto

15.1) Il Contratto può essere modificato solo a mezzo di atto scritto, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

15.2) L'eventuale tolleranza di una delle Parti in ordine a comportamenti dell'altra Parte che costituisce violazione delle disposizioni del Contratto, non costituisce rinuncia ai diritti che derivano dalle disposizioni violate né al diritto di esigere il corretto adempimento di tutte le previsioni contrattuali e i danni conseguenti.

Articolo 16.

Regime fiscale

16.1) Tutte le spese, imposte e tasse comunque derivanti e/o comunque originate dalla stipulazione del Contratto di affitto di Azienda, nonché di ogni eventuale ulteriore atto che qui le Parti si sono obbligate a stipulare, sono integralmente a carico di Parte Affittuaria.

16.2) Le Parti danno atto che ai fini fiscali il canone di affitto deve intendersi imputato per l'importo di euro 24.000,00 (ventiquattromila e centesimi zero) annuali alla consistenza immobiliare dell'Azienda.

16.3) Le Parti dichiarano espressamente di non derogare alle disposizioni contenute nell'articolo 2751 codice civile e, conseguentemente, ai sensi di quanto previsto nell'articolo 102 T.U.I.R., le quote di ammortamento dei beni facenti parte dell'Azienda affittata, sono deducibili nella determinazione del reddito di Parte Affittuaria.

Articolo 17.

Clausola Compromissoria

17.1) Tutte le controversie derivanti dal presente Contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento di arbitrato della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno.

17.2) Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un collegio di tre arbitri, due dei quali nominati, ognuno, da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di Presidente, di comune accordo dai due arbitri già nominati o, in mancanza di accordo, dalla Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno.

17.3) Il Tribunale Arbitrale deciderà secondo diritto nel rispetto delle norme inderogabili degli articoli 806 e seguenti del codice di procedura civile.

Articolo 18.

Diritto di recesso del Curatore/Diritto di prelazione Affittuaria

18.1) La Curatela potrà, ai sensi dell'articolo 104bis L.F., esercitare il diritto di recedere dal presente Contratto (fatto salvo il diritto dell'Affittuaria al giusto indennizzo), fermo restando il diritto di prelazione concesso all'Affittuaria ex articolo 104Bis, comma quinto, L.F., con un preavviso scritto di almeno 30 (trenta) giorni previo parere favorevole del Comitato dei creditori e previa autorizzazione del Giudice delegato, nei limiti e con le modalità previste dalla legge.

Articolo 19.

Spese del Contratto

19.1) Tutte le spese relative al presente Contratto, comprese quelle notarili, di bollo e di registro, sono a carico dell'Affittuario.

Articolo 20.

Varie

20.1) Le Parti si impegnano a cooperare per l'esecuzione dell'assetto negoziale previsto nel presente atto.

20.2) Le Parti dichiarano di ben conoscere la disciplina normativa dettata dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni in materia di certificazione/prestazione energetica degli edifici avuto particolare riguardo all'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione/qualificazione/prestazione energetica e relative sanzioni, anche tenendo conto di quanto disposto dalla legislazione regionale.

20.3) Le Parti dichiarano di voler ricevere tutte le comunicazioni previste nel presente Contratto ai seguenti domicili:

a) Parte Concedente: Livorno, via degli Arrotini n. 72,
PEC: lif412021@procedurepec.it;

b) Parte Affittuaria: La Spezia, via Tommaseo n. 28,
PEC: lamberto.scatena@pec.it e rinascenzatoscana@pec.it

Torino, 13 aprile 2022.

IN ORIGINALE FIRMATO:

Francesca OZIA

Gianpaolo SPERONI

Repertorio numero 14.543

Raccolta numero 10.695

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dottor Carlo Alberto MARCOZ, Notaio con residenza in Torino, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, attesto e certifico che i signori:

- OZIA Francesca, nata a Livorno il giorno 26 settembre 1980, domiciliata in Livorno, via degli Arrotini 72, codice fiscale ZOI FNC 80P66 E625E, in qualità di curatore fallimentare del Fallimento "RIMateria - Società per Azioni" con sede legale in Piombino (LI), località Ischia di Crociano 4/5, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione del Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01160290498, REA LI-102890, autorizzata in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Livorno Giudice Delegato al Fallimento dottor Franco Pastorelli in data 13 aprile 2022;

- SPERONI Gianpaolo, nato a Mantova il giorno 31 ottobre 1973, con domicilio per la carica presso la sede sociale, in qualità di Amministratore Unico della società "RINASCENZA TOSCANA S.R.L.", costituita in Italia, con sede in Prato, viale della Repubblica 298, capitale sociale euro 4.000.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pistoia-Prato 02519760975, R.E.A. PO-605976, con gli occorrenti poteri in forza di legge e del vigente Statuto;

delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro firme in calce, a margine dei fogli intermedi della scrittura che precede e nei relativi allegati, previa lettura da me Notaio datane alle parti, ad eccezione degli allegati per dispensa avuta, alle ore venti e minuti venticinque.

Torino, nel mio studio in corso Duca degli Abruzzi 18, addì tredici aprile duemilaventidue.

IN ORIGINALE FIRMATO:

Carlo Alberto MARCOZ Notaio

N. Fall. 41/2021



TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Giudice delegato dott. Franco Pastorelli,
vista l'istanza n. 138 depositata in data 09/04/2022 nel fallimento 41/2021 di **RIMATERIA S.P.A.**,
dal curatore dott.ssa FRANCESCA OZIA;

esaminati gli atti,

rilevato che la stipula del contratto di affitto è prevista nella proposta di concordato fallimentare
scelta dal Comitato dei Creditori e comunicata ai creditori per la espressione del voto;

considerato pertanto che, per quanto occorrer possa, la stipula del contratto di affitto deve essere
autorizzata;

ritenuto di dover segnalare tuttavia alcuni aspetti di criticità:

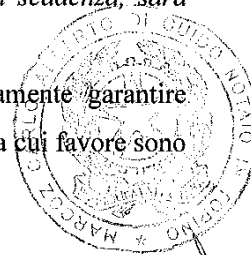
art 8: dove si prevede:

*L'Affittuaria si obbliga a subentrare nelle garanzie finanziarie relative alle obbligazioni derivanti
dall'esercizio dell'attività autorizzata (gestione e post-gestione) contestualmente alla volturazione
dell'AIA e comunque nei termini e secondo le modalità richieste dalla Regione Toscana o chi per
Essa. La Concedente si obbliga a mantenere attive le garanzie finanziarie già in essere relative alle
obbligazioni derivanti dall'esercizio dell'attività autorizzata (gestione e post-gestione) sia della di-
scarica denominata ex-Asiu che della discarica denominata ex-Lucchini, eccezion fatta per la fide-
jussione in prossima scadenza (gestione discarica ex-Lucchini) che, alla data di scadenza, sarà
rinnovata a cura e spese dell'Affittuaria.*

In particolare si dovrà valutare la presente previsione:

*La Concedente si obbliga a mantenere attive le garanzie finanziarie già in essere relative alle ob-
bligazioni derivanti dall'esercizio dell'attività autorizzata (gestione e post-gestione) sia della di-
scarica denominata ex-Asiu che della discarica denominata ex-Lucchini, eccezion fatta per la fide-
jussione in prossima scadenza (gestione discarica ex-Lucchini) che, alla data di scadenza, sarà
rinnovata a cura e spese dell'Affittuaria*

dovendosi valutare che dette fideiussioni (garanzie finanziarie) possano validamente garantire
l'esercizio della attività compiuto da un soggetto terzo e non dal soggetto *in bonis* a cui favore sono
state rese;



g. Pastorelli
Altri

art. 18 che prevede: *La Curatela potrà, ai sensi dell'art. 104bis L.F., esercitare il diritto di recedere dal presente Contratto (fatto salvo il diritto dell'Affittuaria al giusto indennizzo), fermo restando il diritto di prelazione concesso all'Affittuaria ex art. 104Bis, comma quinto, L.F., con un preavviso scritto di almeno 30 (trenta) giorni,*

dovento meglio precisarsi a cosa si riferisce il diritto di prelazione e dovendo precisarsi altresì che lo stesso potrà essere concesso solo previo parere favorevole del comitato dei creditori e previa espressa autorizzazione del giudice delegato;

segnala infine la opportunità che venga previsto che l'assegno di cui al punto 7.3 ix, non venga restituito a seguito della prestazione delle fideiussione, come previsto al punto 7.3 x, ma venga lasciato nella disponibilità della Curatela, cui il notaio dovrà consegnarlo previa autorizzazione del giudice, a garanzia del pagamento dell'onere concordatario, ove la proposta di concordato che ha ottenuto il voto favorevole della maggioranza dei creditori ammessi al voto, come emergente dalla relazione depositata in data 12.4.2022 dal Curatore, venga omologato.

P.Q.M.

Autorizza la stipula del contratto di affitto con le precisazioni di cui alla parte motiva.

Si comunichi.

Livorno, 13 aprile 2022

IL GIUDICE DELEGATO
dott. Franco Pastorelli