



**SCRITTURA PRIVATA DI PROROGA DEL
CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**

tra

Porto di Imperia S.p.A. in fallimento (Fallimento n. 14/2014), con sede in Imperia (IM), Viale Matteotti n. 157, P.IVA, cod. fisc. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese delle Riviere di Liguria - Imperia La Spezia Savona: 01049760083, capitale sociale di euro 2.590.574,40 (due milioni cinquecentonovantamila cinquecentosettantaquattro virgola quaranta), nella persona del Curatore Dott. Filiberto Ferrari Loranzi, nato a Milano (MI) il 15 aprile 1958, domiciliato a Torino (TO) Via Casalis n. 49, facente parte del Collegio dei Curatori composto da sé medesimo e dal Prof. Avv. Stefano Ambrosini, a quanto infra autorizzato con provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Imperia in data 14 dicembre 2023 con il parere favorevole dei membri del Comitato dei Creditori, che in copia conforme, in unico allegato comprensivo della istanza n. 561, si allegano alla presente scrittura sotto la lettera "A" (**Allegato A**) (di seguito "**Fallimento**")

da una parte

e


Go Imperia s.r.l., Unipersonale con sede in Imperia, Viale Matteotti n. 157, P. IVA, cod. fisc. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese delle Riviere di Liguria - Imperia La Spezia Savona 01514240082, capitale sociale di euro 2.010.000,00 (duemilionidiecimila virgola zero zero) in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e amministratore delegato per il presente atto Dott. Gandolfo Stefano, nato a Imperia (IM) il 31 maggio 1955, domiciliato per la carica presso la sede legale, a quanto infra autorizzato in forza della deliberazione dell'assemblea dei soci in data 11 dicembre 2023 (**Allegato B**) e della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 7 dicembre 2023 (di seguito "**Affittuaria**" "**Go Imperia**")



dall'altra parte


convengono quanto segue

PREMESSO CHE



- a. con sentenza in data 20 maggio 2014 il Tribunale di Imperia dichiarava il Fallimento della Porto di Imperia S.p.A. in concordato preventivo, autorizzando l'esercizio provvisorio dell'impresa sino al 30 giugno 2014, termine poi prorogato, con decreto del Giudice Delegato in data 27 giugno 2014, sino al 18 luglio 2014.
 - b. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 18 luglio 2014 (rep. 149591, racc. 42239 registrato a Imperia il 28 luglio 2014 al n. 2059 serie 1T) ("**Contratto di Affitto 2014**"), il Fallimento ha concesso in affitto alla Go Imperia l'Azienda come in tale scrittura definita.
 - c. il termine finale del Contratto di Affitto 2014 veniva individuato dalle parti al 31 dicembre 2014, con possibilità di proroga di novanta giorni al ricorrere di determinate condizioni.
 - d. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 23 dicembre 2014 (rep. 150176, racc. 42706 registrata a Imperia il 31 dicembre 2014 al N. 3653/1T) le parti modificavano parzialmente il Contratto di Affitto 2014, prorogando contestualmente la durata dello stesso fino al 31 dicembre 2015.
 - e. con successiva scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 29 dicembre 2015 (rep. 151591, racc. 43857 registrata a Imperia il 31 dicembre 2015 al n. 3823/1T) le parti apportavano ulteriori modifiche al Contratto di Affitto 2014, prorogandone contestualmente la durata fino al 31 dicembre 2016.
- 



- f. con ulteriore scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 30 giugno 2016 (rep. 152330, racc. 44470, registrata a Imperia il 4 luglio 2016 al n. 2077/1T) le parti prorogavano la durata del Contratto di Affitto 2014 fino al 31 dicembre 2017;
- g. con Sentenza n° 5582/2017 depositata in data 29 novembre 2017, il Consiglio di Stato definitivamente pronunciava la decadenza della concessione demaniale marittima 2306/06 del 28 dicembre 2006 relativa all'area del Porto di Imperia;
- h. Go Imperia peraltro, sin dal 24 dicembre 2014, a seguito della decadenza della concessione n. 2306 del 2006, aveva gestito l'attività portuale in forza di concessione provvisoria n. 3384 del 24 dicembre 2014, valevole sino al 31 dicembre 2018 ("**Concessione provvisoria**");
- i. **Go Imperia**, con lettera del 28 aprile 2017, in conformità della Delibera di C.d.A. del 14 aprile 2017 e dell'autorizzazione dell'Assemblea dei Soci del 28 aprile 2017 formulava una "proposta irrevocabile e vincolante" di acquisto dell'Azienda;
- j. il **Fallimento**, con nota dell'8 maggio 2017, riscontrava la proposta di acquisto della **Go Imperia** evidenziando, pregiudizialmente, l'incongruità dei termini ivi contenuti che la rendevano impossibile da accettare per la Procedura e, nel merito, la sostanziale difformità della stessa agli impegni contrattuali assunti. Al tempo stesso, il Fallimento invitava **Go Imperia** a riformulare la proposta di acquisto secondo i termini contrattuali, riservandosi l'assunzione dei provvedimenti di tutela della massa dei creditori;
- k. **Go Imperia**, in data 30 giugno 2017, formalizzava un "atto di significazione" in cui rinunciava ad avvalersi della possibilità di presentare e/o, comunque, riferiva di non voler presentare un'offerta



d'acquisto dell'Azienda secondo le modalità previste dal Contratto d'Affitto 2014 all'art. 18.3., riservandosi ogni azione risarcitoria nei confronti della procedura fallimentare in connessione con gli inadempimenti rilevati nel surriferito atto di significazione;


- l. Il **Fallimento**, in data 26 luglio 2017, riscontrava il summenzionato atto di significazione della **Go Imperia** invitandola a revocarne gli effetti e riferendo che, in difetto, avrebbe azionato tutti gli strumenti più idonei a tutela della massa dei creditori;
 - m. in assenza di ulteriori comunicazioni da parte di **Go Imperia**, il **Fallimento**, con lettera del 24 dicembre 2017, trasmessa via PEC in pari data e regolarmente ricevuta da **Go Imperia**, azionava la clausola risolutiva espressa prevista al paragrafo 18.5 del Contratto di Affitto 2014, chiedendo conseguentemente la riconsegna dell'Azienda entro 7 giorni dal ricevimento;
 - n. **Go Imperia**, con nota del 29 dicembre 2017 contestava sia l'operatività della clausola risolutiva, anche in ragione della pronuncia della Corte di Appello di Genova n° 231 del 1° agosto 2017, che ha sospeso la liquidazione dell'attivo, sia gli addebiti mossi dal Fallimento, riservandosi la ripetizione della parte di prezzo già corrisposta;
 - o. **Go Imperia**, con lettera del 29 dicembre 2017, comunicava alla Curatela che a far data dal 1° gennaio 2018, in conseguenza della scadenza naturale del contratto, si sarebbero avviate le attività di cui all'art. 13.1 del Contratto di Affitto 2014 per la riconsegna dell'Azienda applicabili alla fattispecie;
 - p. il **Fallimento**, con lettera del 30 dicembre 2017, riscontrava la comunicazione della **Go Imperia** del 29 dicembre 2017, contestando quanto affermato da **Go Imperia** e richiedendo la restituzione dell'Azienda, insieme a tutta l'area portuale, entro il 31 dicembre 2017
- 
- 




ai sensi dell'art. 18.5 del Contratto di Affitto 2014, pena l'applicazione delle penali contrattuali e salva la richiesta di risarcimento del danno;

- q. in data 8 gennaio 2018, il **Fallimento**, la **Go Imperia**, il Comune di Imperia e le rappresentanze sindacali dei dipendenti del Fallimento si incontravano presso la Sala Giunta del Comune di Imperia al fine di approfondire le vicende conseguenti all'insorto contenzioso tra il Fallimento e la Go Imperia e allo scioglimento del Contratto di Affitto 2014;
- r. **Go Imperia**, in data 15 gennaio 2018, comunicava la propria disponibilità, ferme restando le rispettive pretese in ordine al Contratto di Affitto 2014, a valutare e sottoscrivere un nuovo contratto al fine di consentire, "per il Fallimento, l'ordinata restituzione dell'azienda alla procedura fallimentare, la tutela dei lavoratori dipendenti e la conservazione del patrimonio aziendale" e per la Go Imperia "la continuità della gestione del servizio pubblico locale del porto turistico della Città di Imperia";
- s. il **Fallimento**, con nota del 16 gennaio 2018, chiedeva alla Go Imperia di proporre e abbozzare una scrittura al fine di poterne valutare le condizioni e sottoporla agli organi della Procedura;
- t. il **Fallimento e Go Imperia, pertanto**, preso atto dell'esaurimento degli effetti del Contratto di Affitto 2014 e successive modifiche (in relazione al quale facevano comunque salve e impregiudicate tutte le azioni a tutela delle rispettive parti) decidevano di addivenire ad un nuovo contratto di affitto di azienda da stipularsi in via d'urgenza onde scongiurare l'interruzione dell'attività di impresa con gravissimo pregiudizio per l'Azienda medesima. Quanto sopra a presidio dell'integrità del patrimonio sociale (nell'ottica del Fallimento e dei








creditori sociali) e della continuità del Servizio Pubblico Locale avente rilevanza economica (nell'ottica di Go Imperia e dei lavoratori);

- u. il nuovo contratto veniva stipulato, previa autorizzazione da parte degli organi della Procedura e delibera dell'assemblea dei soci di Go Imperia, con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 28 febbraio 2018, (rep. 154522, racc. 46309, registrata a Imperia il 12 marzo 2018 al N. 756/1T) **e con durata fino a tutto il 31 dicembre 2018 ("Contratto di Affitto 2018")**;
 - v. per espressa intesa tra le parti la stipula del Contratto di Affitto 2018 non aveva alcun valore novativo rispetto a qualsivoglia altra obbligazione delle medesime in relazione al Contratto di Affitto 2014 e, quindi, non definiva alcuna delle controversie sorte o insorgende tra le parti a riguardo, con la conseguenza che le parti stesse restavano libere di azionare tutte le loro pretese, eccezioni, domande reciproche;
 - w. alla scadenza del Contratto di Affitto 2018 le parti si sono indotte, ancora una volta al fine di scongiurare l'interruzione dell'attività d'impresa e i danni che da essa sarebbero derivati, impregiudicato ogni rispettivo diritto in relazione al Contratto di Affitto 2014, a concordare una proroga di un anno, e quindi fino al 31 dicembre 2019, del termine di durata del Contratto di Affitto 2018;
 - x. dal momento che Go Imperia aveva chiesto al Comune di Imperia un differimento della Concessione Provvisoria, anch'essa prossima a scadere (sempre il 31 dicembre 2018), in assenza della quale l'Azienda non avrebbe potuto essere gestita, le parti si erano accordate nel senso che qualora la Concessione Provvisoria non fosse stata accordata, o fosse stata rinnovata per un periodo inferiore all'anno, il Contratto di Affitto 2018 avrebbe avuto la medesima sorte, ossia avrebbe cessato i propri effetti nel primo caso e avrebbe visto
- 

ridotta la sua durata a quella della Concessione Provvisoria nel secondo caso;

- 
- 
- y. stante quanto sopra, con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 27 dicembre 2018, (rep. 155390, racc. 47047, registrata a Imperia il 22 gennaio 2019 al N. 253/1T), le Parti avevano parzialmente modificato il Contratto di Affitto 2018, prorogando contestualmente la durata dello stesso fino al 31 dicembre 2019 e subordinando l'operazione al rilascio della concessione provvisoria in capo a Go Imperia; concessione provvisoria poi rilasciata in data 31 dicembre 2018 e con validità sino al 31 dicembre 2019;
- z. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 23 dicembre 2019, (rep. 156336, racc. 47853, registrata a Imperia il 13 gennaio 2020 al N. 60/1T), le Parti hanno ulteriormente modificato il Contratto di Affitto 2018, prorogandone contestualmente la durata fino al 31 dicembre 2020, anche in questo caso condizionatamente al rinnovo della concessione provvisoria, poi concesso in data 31 dicembre 2019 e con validità fino al 31 dicembre 2020;
- aa. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 14 dicembre 2020, (rep. 157075, racc. 48441, registrata a Imperia il 31 dicembre 2020 al N. 3626/1T), le Parti hanno ulteriormente modificato il Contratto di Affitto 2018, escludendo dall'oggetto del contratto il *travel lift* e il carrellone identificati rispettivamente con il numero 30 e con il numero 31 nell'inventario allegato sotto il numero 2.2a al Contratto di Affitto 2014 e prevedendo l'autorizzazione dell'affittuaria, in deroga al divieto di cui all'art. 10.1 del medesimo Contratto di Affitto 2018, a concedere in comodato



d'uso al Comune di Imperia per la durata del contratto, e alle condizioni previste dall'art. 10.2 del contratto stesso, il veicolo Audi A4 targato EF732YD, identificato con il numero 434 nell'inventario allegato sotto il numero 2.2a al Contratto di Affitto 2014. Con la medesima scrittura privata le Parti hanno inoltre prorogato la durata del Contratto di Affitto 2018 fino al 30 giugno 2021, anche in questo caso condizionatamente al rinnovo della concessione provvisoria, poi concesso in data 31 dicembre 2020 e con validità fino al 31 dicembre 2021;

bb. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 28 giugno 2021 (rep. 157560, racc. 48826, registrata a Imperia il 14 luglio 2021 al N. 2413/1T), le Parti hanno ulteriormente modificato il Contratto di Affitto 2018, prorogandone la durata al 31 dicembre 2021;

cc. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 20 dicembre 2021 (rep. 157998, racc. 49182, registrata a Imperia l'11 gennaio 2022 al N. 47/1T), le Parti hanno ulteriormente modificato il Contratto di Affitto 2018, prorogandone la durata fino al 31 dicembre 2022, condizionatamente al rinnovo della concessione provvisoria, poi concesso in data 31 dicembre 2021 e con validità fino al 31 dicembre 2022;

dd. con scrittura privata autenticata dal notaio Franco Amadeo di Imperia in data 21 dicembre 2022 (rep. 158762, racc. 49825, registrata a Imperia il 10 gennaio 2023 al N. 55/1T), le Parti hanno ulteriormente modificato il Contratto di Affitto 2018, prorogandone la durata al 30 giugno 2023, salva proroga di ulteriori sei mesi in assenza di comunicazione da parte della Go Imperia s.r.l. entro il 31 maggio 2023, anche in questo caso condizionatamente al rinnovo della concessione



provvisoria, poi concesso in data 22 dicembre 2022 e con validità fino al 31 dicembre 2023;

- ee. non essendo intervenuta la comunicazione di disdetta di Go Imperia nel termine di cui al punto precedente, la durata del Contratto di Affitto 2018 deve intendersi ora prorogata fino al 31 dicembre 2023;
- ff. approssimandosi ora la scadenza del termine del 31 dicembre 2023 di cui al punto precedente, a seguito di ulteriori contatti intercorsi tra le Parti e i rispettivi legali, le Parti stesse, sempre al fine di scongiurare l'interruzione dell'attività d'impresa e i danni che da essa deriverebbero e impregiudicato ogni rispettivo diritto in relazione al Contratto di Affitto 2014, hanno convenuto di prorogare ulteriormente il Contratto di Affitto 2018, il tutto nei termini e alle condizioni *infra* indicate.

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, ai sensi dell'art. 20.1 del Contratto di Affitto 2018, convengono e stipulano quanto segue.

1. Premesse, allegati e definizioni.

1.1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura (di seguito "**Contratto Modificativo**").


1.2. Sono allegati:

A il provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Imperia in data 14 dicembre 2023 con il parere favorevole dei membri del Comitato dei Creditori;

B il verbale di assemblea di Go Imperia in data 11 dicembre 2023.

1.3 Le parole e/o i termini utilizzati nel seguito con la lettera maiuscola, ove non definiti nel Contratto Modificativo, vengono utilizzati nel significato di cui al Contratto di Affitto 2018.

2. Proroga del termine finale del Contratto di Affitto 2018



2.1 Al punto 4.1 del Contratto di Affitto 2018, come modificato dalle scritture di cui ai punti y, z, aa, bb, cc e dd delle premesse, viene modificata la data di scadenza ivi indicata, dovendosi intendere la stessa sostituita dalla nuova scadenza pattuita al 31 marzo 2024, salva proroga di ulteriori tre mesi in assenza di comunicazione da parte della Go Imperia s.r.l. entro il 28 febbraio 2024.

2.2. Per effetto della predetta modifica:

al punto 4.1, alle parole " *L'affitto dell'Azienda decorre ad ogni effetto di legge dalla data in cui il Contratto viene sottoscritto ("Data di Efficacia") e avrà durata sino al 30.6.2023; in assenza di disdetta da parte dell'Affittuaria, da comunicarsi entro il 31 maggio 2023, detto termine si intenderà tacitamente prorogato di ulteriori sei mesi, e così fino al 31 dicembre 2023, fatto salvo in ogni caso il diritto del Fallimento di vendere l'Azienda anche anteriormente alla scadenza del Contratto, come previsto al successivo punto 4.2*" sono sostituite le seguenti:

"L'affitto dell'Azienda decorre ad ogni effetto di legge dalla data in cui il Contratto viene sottoscritto ("Data di Efficacia") e avrà durata sino al 31.3.2024; in assenza di disdetta da parte dell'Affittuaria, da comunicarsi entro il 28 febbraio 2024, detto termine si intenderà tacitamente prorogato di ulteriori tre mesi, e così fino al 30 giugno 2024, fatto salvo in ogni caso il diritto del Fallimento di vendere l'Azienda anche anteriormente alla scadenza del Contratto, come previsto al successivo punto 4.2".

3. Condizione risolutiva

3.1. Al punto 16 *bis* del Contratto di Affitto 2018, come modificato dalle scritture di cui ai punti y, z, aa, bb, cc e dd delle premesse, viene modificata

la data di scadenza ivi indicata, dovendosi intendere la stessa sostituita dalla nuova scadenza pattuita al 30 giugno 2024

3.2. Per effetto della predetta modifica, l'art. 16 *bis* assume il seguente tenore:

"16 bis. Condizione risolutiva

16 bis.1 Il Contratto è risolutivamente condizionato al mancato rinnovo, da parte del Comune di Imperia, della Concessione Provvisoria ovvero – in caso di rinnovo per termine inferiore al 31 marzo 2024, o, in caso di proroga tacita ai sensi del punto 4.1 che precede, al 30 giugno 2024 – alla scadenza della Concessione Provvisoria, sempre che non venga sostituita da una concessione definitiva. Ne deriva che il Contratto seguirà le sorti della Concessione Provvisoria, cessando i propri effetti al venir meno della stessa, con la sola eccezione del caso in cui la Concessione Provvisoria dovesse essere prorogata per un periodo superiore a tre mesi – o a sei mesi, in caso di proroga tacita del Contratto fino al 30 giugno 2024 ai sensi del punto 4.1 che precede – o sostituita da concessione definitiva pluriennale, dovendo comunque tenersi fermo, in tale ipotesi, il termine di scadenza del Contratto alla data del 30 giugno 2024".

4. Forma della presente scrittura. Spese.

4.1. Il Contratto Modificativo è stipulato per scrittura privata autenticata presso notaio in Imperia.


4.2. Le spese di registrazione e comunque inerenti o derivanti dal presente Contratto Modificativo, incluse quelle notarili, sono ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

5. Richiamo alle pattuizioni contenute nel Contratto di Affitto 2018.

5.1. Per quanto non espressamente modificato, vale tra le Parti il Contratto di Affitto 2018.

La presente scrittura privata resterà depositata nella raccolta degli atti del Notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni.





Imperia 19 dicembre 2023

Firmato: Filiberto Ferrari Loranzi

Stefano Gandolfo

N. 159501 di Repertorio N. 50466 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Avv. FRANCO AMADEO, Notaio in Imperia, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Imperia e Sanremo dichiaro che i signori:

Ferrari Loranzi Filiberto, nato a Milano (MI) il 15 aprile 1958, domiciliato a Torino (TO) Via Casalis n. 49,

Gandolfo Stefano, nato a Imperia (IM) il 31 maggio 1955, domiciliato a Imperia (IM) Viale Matteotti n. 157,

delle cui identità personali io Notaio sono certo hanno qui sopra e a margine apposto le loro firme in mia presenza, essendo le ore dodici e minuti venticinque e dichiaro di aver dato lettura ai sopra generalizzati sottoscrittori della scrittura che precede, omessane la lettura degli allegati per dispensa avutane.

Imperia Piazza Rossini n. 6, diciannove dicembre duemilaventitrè

Firmato: FRANCO AMADEO Notaio.