

**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 dal Giudice Delegato del Tribunale di Imperia in data 9 dicembre 2020 con il parere favorevole del Comitato dei Creditori (**Allegato A**) (di seguito "Fallimento")

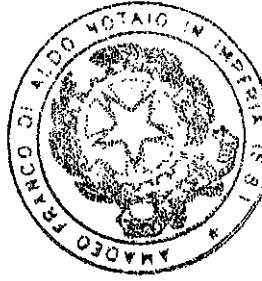
da una parte

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 Presidente del Consiglio di Amministrazione pro tempore avv. Marco Mangia, nato a Imperia (IM) il 23 febbraio 1955, residente a Imperia (IM) Via Rambaldo n. 10, a quanto infra autorizzato in forza della deliberazione dell'assemblea dei soci e della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 27 novembre 2020 (di seguito "Affittuaria" "Go Imperia");

dall'altra parte

goimperia srl
Prot. N. 07 del 05/01/2021 ¹



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;

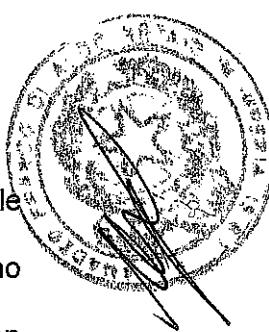
- I. Il Fallimento, in data 26 luglio 2017, riscontrava il summenzionato atto di significazione della Go Imperia invitandola a revocarne gli effetti e riferendo che, in difetto, avrebbe azionato tutti gli strumenti più idonei a tutela della massa dei creditori;
- m. in assenza di ulteriori comunicazioni 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

- o nde 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. approssimandosi ora la scadenza di quest'ultimo termine e riproponendosi altresì il tema del rilascio di una nuova concessione



provvisoria in favore di Go Imperia per l'anno 2021, 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, nei termini e alle condizioni *infra* indicate.

bb. Il Contratto di Affitto 2018 viene poi modificato, per espressa volontà delle parti, oltre che prorogato, nei termini che seguono, anche in considerazione (i) della sopravvenuta carenza di interesse, in capo a Go Imperia, a utilizzare il Travel Lift ed il carrellone di proprietà della società fallita (ii) della necessità di consentire a Go Imperia, per questioni di efficienza organizzativa, di continuare a disporre dell'automobile Audi A4, targata EF732YD già facente parte dell'azienda affittata.

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 l'autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale di Imperia in data 9 dicembre 2020 con il parere favorevole del Comitato dei Creditori;

B il verbale di assemblea di Go Imperia in data 27 novembre 2020.


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. Oggetto del contratto di affitto

2.1 Il punto 2.4 del Contratto di Affitto 2018 viene sostituito dal seguente:

“2.4. Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 9 con riferimento ai rapporti di lavoro, sono esclusi dall’oggetto del Contratto e dall’Azienda:

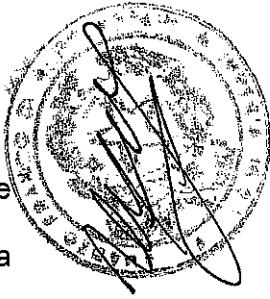
- a) tutti i beni oggetto di contratti di leasing o di proprietà di terzi anche se, in ipotesi, indicati nell’inventario allegato sotto il numero 2.2. a) al Contratto di Affitto 2014, nonché gli altri beni che, pur ricompresi nell’elenco dei beni detenuti in proprietà dalla Porto di Imperia, dovessero rivelarsi essere di proprietà di terzi nel corso della procedura, come meglio specificato nel punto 3 che segue;**
- b) tutti i debiti e crediti, anche di lavoro subordinato, aventi origine da atti, fatti e circostanze anteriori al Contratto che restano a carico ed a favore del Fallimento, così come quelli anteriori alla data del 18 luglio 2014, mentre i crediti ed i debiti sorti nel corso dell’affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del Contratto, saranno rispettivamente a favore ed a carico esclusivo dell’Affittuaria. Tra di essi sono naturalmente da ricomprendersi anche quelli sorti nel corso del Contratto di Affitto 2014, come ivi disposto e tutti quelli eventualmente maturati nel periodo successivo allo scioglimento del Contratto di Affitto 2014 e antecedente alla firma del presente Contratto.**
- c) i beni identificati con i numeri 32, 144, 145, 147 e 468 nell’inventario allegato sotto il numero 2.2.a) al Contratto di Affitto 2014;**

d) 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".

2.2 L'Affittuaria si impegna a riconsegnare al Fallimento, entro il 20 gennaio 2021, 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, da essa finora utilizzati in forza di quanto previsto nel medesimo Contratto, nonché nel Contratto di Affitto 2018 fino alla stipulazione della presente scrittura, in adeguato stato di conservazione, fatta salva solo la normale usura connessa al loro pregresso utilizzo; di tale riconsegna le Parti si impegnano a redigere apposito verbale. In particolare, l'Affittuaria garantisce fin d'ora la persistente idoneità dei suddetti beni all'uso loro proprio, impegnandosi a consegnare al Fallimento, entro la data della riconsegna, tutta la documentazione attestante la loro conformità alle prescrizioni di legge, e in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il libretto delle verifiche periodiche di funi e catene e il verbale di verifica annuale di collaudo.

2.3 Fino alla data della riconsegna dei beni di cui al punto 2.2 che precede, l'Affittuaria continuerà ad assumere la custodia dei beni medesimi con tutte le obbligazioni ad essa connesse, impegnandosi fin d'ora a manlevare e a tenere indenne il Fallimento da qualsiasi pretesa di terzi e/o da qualsiasi altra conseguenza pregiudizievole derivante da guasti, malfunzionamenti o altre problematiche di qualsiasi natura relative ai beni di cui sopra verificatesi anteriormente a tale data.

2.4 L'Affittuaria si impegna altresì, a partire dalla data della riconsegna al Fallimento dei beni di cui sopra e per effetto della stessa, a cessare qualsiasi loro utilizzo, sia direttamente che tramite soggetti terzi,



impegnandosi, a tal fine, ad apporre intorno ai suddetti beni una recinzione idonea a impedire l'accesso di terzi ai medesimi; l'Affittuaria sarà ritenuta responsabile di qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che dovesse derivare al Fallimento dall'eventuale violazione del presente impegno.

3. Proroga del termine finale del Contratto di Affitto 2018

3.1 Al punto 4.1 del Contratto di Affitto 2018, come modificato dalle scritture di cui ai punti y e z delle premesse, viene modificata la data di scadenza ivi indicata, dovendosi intendere la stessa sostituita dalla nuova scadenza pattuita al 30 giugno 2021.

3.2. 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 31.12.2020*" 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 30.6.2021*".

4. Condizione risolutiva

4.1. L'art. 16 bis "Condizione risolutiva" del Contratto di Affitto 2018 viene sostituito dal seguente:

"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 30 giugno 2021 – 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 sei mesi o sostituita da concessione definitiva pluriennale, dovendo comunque tenersi fermo, in tale ipotesi, il termine di scadenza del Contratto alla data del 30 giugno 2021”.

5. Divieto di cessione del Contratto e subaffitto

5.1. L'art. 10 "Divieto di cessione del Contratto e subaffitto" del Contratto di Affitto 2018, come modificato dalla scrittura di cui al punto z delle premesse, viene sostituito dal seguente:

"10. Divieto di cessione del Contratto e subaffitto

10.1 *L'affittuaria si impegna a non cedere a terzi e a non subaffittare i beni inclusi nell'Azienda se non previo assenso scritto del Fallimento, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 10.2.*

10.2 *Il Fallimento autorizza l'affittuaria, in deroga al divieto di cui al precedente art. 10.1, a concedere in comodato d'uso al Comune di Imperia per la durata del presente Contratto 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 esclusione di qualsivoglia responsabilità del Fallimento a riguardo e con espresso impegno dell'Affittuaria a manlevare e tenere indenne il Fallimento da qualsivoglia pretesa che dovesse essere avanzata a qualsiasi titolo da terzi in relazione al comodato stesso o all'uso del bene in questione, nonché da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che possa derivarne (a titolo esemplificativo e non esaustivo, in caso di danneggiamento, incendio o furto del veicolo, danni a terzi derivanti dalla circolazione del medesimo, ecc.). L'affittuaria si impegna altresì a suo integrale cura ed onore a procedere, prima di utilizzare direttamente o indirettamente tale mezzo, alle trascrizioni di legge presso il PRA al fine di regolarizzare la posizione”.*

6. Forma della presente scrittura. Spese.



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

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

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

7.1. 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 autenticherà le sottoscrizioni.

Imperia 14 dicembre 2020

Firmato: Filiberto Ferrari Loranzi

Marco Mangia
N. 157075 di Repertorio N. 48441 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,

Mangia Marco, nato a Imperia (IM) il 23 febbraio 1955, residente a Imperia (IM) Via Rambaldo n. 10,

delle cui identità personali io Notaio sono certo hanno qui sopra e a margine apposto le loro firme in mia presenza, essendo le ore tredici e minuti diciotto 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,
quattordici dicembre duemilaventi.

Firmato: FRANCO AMADEO Notaio.