

PERIZIA DI STIMA DELL'AZIENDA

LG 39/2025

F&M BROTHERS SRL

CON SEDE LEGALE IN CASTANO PRIMO (MI), VIA VILLORESI, 48
CODICE FISCALE E REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA E LODI
N. 02299760039

CAP. I

OGGETTO DELL'INCARICO E LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

1.1 NATURA ED OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta Paola Giudici, ragioniere commercialista iscritta presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Tribunale di Busto Arsizio, con studio in Busto Arsizio, via Cardinal Eugenio Tosi 6, giusto provvedimento del Giudice delegato alla procedura dr. Milton D'Ambra in data 17 settembre 2025, è stata incaricata dal dr. Carlo Alberto Canziani, curatore della liquidazione giudiziale a carico della società

F&M BROTHERS SRL

con sede legale in Castano Primo (MI), via Villorese 48
codice fiscale e Registro Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi
n. 02299760039

di seguito anche *F&M* o la *Società*

al fine di procedere alla valutazione dell'azienda di cui meglio si dirà di seguito.

Preliminarmente, il professionista incaricato dichiara:

- di essere indipendente in quanto non legato alla Società e a coloro che hanno interesse all'operazione da rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza di giudizio;
- di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2399 c.c.;
- di non avere prestato negli ultimi cinque anni, neanche per il tramite di altri soggetti, attività di lavoro subordinato o autonomo in favore della Società.

Nel presente documento sono sintetizzati gli obiettivi, le ipotesi e le limitazioni dell'incarico, la descrizione dei criteri adottati, le modalità di applicazione delle metodologie utilizzate e i risultati del lavoro svolto.

1.2 OBIETTIVI DELL'INCARICO

Obiettivo dell'incarico è fornire una stima del valore attribuibile al capitale economico dell'azienda di pertinenza della F&M Brothers srl, già oggetto di affitto alla A.M. srl, anche ai fini del prospettato trasferimento dell'azienda alla stessa A.M. ovvero ad altro soggetto, e ciò all'esito del procedimento di vendita competitiva ex artt. 214 e 216 CCII che il Curatore vorrà intraprendere.

A riguardo di quanto sopra esposto risulta opportuno sottolineare che per valore generale (o *valore economico* o *fair value*) si intende quel valore che, in normali condizioni di mercato, può essere considerato congruo per il capitale economico di una società o di un'azienda, valore che può essere negoziato fra compratore e venditore in condizioni di assoluta libertà di agire ed in possesso di un ragionevole grado di

conoscenza delle condizioni di mercato e dei fatti rilevanti connessi all'oggetto della negoziazione. Il valore generale rappresenta quindi un'opinione, sostanzialmente razionale e dimostrabile, connessa all'interpretazione professionale di una realtà complessa.

Il valore generale del capitale economico si discosta dal *valore soggettivo* in funzione delle prospettive e dell'utilità dell'acquisizione della società per una delle parti coinvolte nell'operazione. Il *prezzo di vendita* si differenzia dal valore soggettivo, e quindi dal valore generale, in considerazione di fenomeni contingenti in relazione alle condizioni di mercato nonché alle motivazioni delle controparti ed alla forza negoziale delle stesse.

Nel caso specifico, **dovrà essere tenuto in debito conto che la vendita avviene nell'ambito di una procedura concorsuale.**

1.3 IPOTESI E LIMITI

Il lavoro svolto e le conclusioni raggiunte nel presente documento devono essere interpretati alla luce di quanto segue:

- l'incarico è da intendersi conferito su base volontaria; i risultati della stima hanno natura consultiva e non vincolante;
- le stime effettuate sono riconducibili esclusivamente ai fini dell'incarico ricevuto ovvero unicamente nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale a carico di F&M;
- l'analisi è stata condotta considerando l'oggetto della valutazione in base al criterio dell'autonomia operativa (*stand-alone*); le valutazioni sono state effettuate non tenendo conto della possibilità del verificarsi di eventi esterni di natura straordinaria o non prevedibili sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili o direttamente messe a disposizione dalla Società;
- le analisi valutative sono state effettuate con riferimento alla data del **18 gennaio 2025**, data di efficacia del contratto di affitto dell'azienda;
- tutte le informazioni utilizzate nell'ambito dell'incarico sono state fornite allo scrivente dal curatore della liquidazione giudiziale. Tali informazioni sono state analizzate dal valutatore sotto l'esclusivo profilo della ragionevolezza: lo scopo dell'incarico non include infatti interventi di revisione o certificazione o verifica formale della documentazione fornita; non si assume, quindi, alcuna responsabilità relativamente alla veridicità e completezza delle informazioni utilizzate;
- sono stati applicati metodi di valutazione comunemente accettati dalla prassi e dalla dottrina professionale;
- le conclusioni cui si perverrà sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel presente documento. Tali valutazioni non possono essere considerate singolarmente, bensì interpretate come parte inscindibile di un processo di valutazione tecnico: pertanto nessuna parte del documento potrà essere comunque utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

Si ricorda, infine, che le condizioni dell'incarico non prevedono alcun aggiornamento dei risultati ottenuti per eventi successivi alla data di emissione del presente rapporto.

1.4 MODALITÀ DI ESECUZIONE DELL'INCARICO

Lo svolgimento dell'incarico è stato articolato nelle fasi principali descritte di seguito:

- analisi delle caratteristiche operative, economiche e patrimoniali della realtà oggetto di valutazione;
- individuazione delle metodologie valutative ritenute appropriate al caso specifico nell'ambito delle metodologie comunemente accettate dalla prassi e dalla dottrina professionale e ritenute idonee a rappresentare le caratteristiche economiche, patrimoniali e finanziarie caratterizzanti l'azienda;
- definizione dei parametri necessari all'applicazione delle metodologie di valutazione prescelte;
- applicazione delle suddette metodologie;
- determinazione del valore del capitale economico;
- presentazione delle analisi svolte e delle conclusioni.

1.5 LA DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione messa a disposizione ed esaminata ai fini di rendere la presente valutazione è la seguente:

- Contratto di affitto d'azienda con impegno di acquisto stipulato in data 17 gennaio 2025 tra F&M e A.M. srl, in autentica notaio Alberto Scali, contenente proposta irrevocabile di acquisto e relativi allegati;
- Atto di modifica del contratto di affitto d'azienda stipulato in data 25 luglio 2025 (successivamente all'apertura della LG) a repertorio Notaio Farioli;
- Bilanci F&M degli esercizi dal 2021 al 2024;
- Bilanci contabili F&M degli esercizi dal 2021 al 2024;
- Registro dei beni ammortizzabili sino al 2024;
- Documentazione relativa ai marchi di impresa BluBianco e The Abito, inclusi nel perimetro dell'azienda;
- Perizie di stima dei predetti marchi redatte dal dr. Massimiliano Brambilla, dottore commercialista, in data 21 giugno 2021;
- Perizia di stima Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e Busto Arsizio sui beni ricompresi nell'azienda affittata, redatta in data 28 ottobre 2025.
- Informazioni relative alla modifica e/o cessazione dei rapporti contrattuali intervenute successivamente alla data di efficacia del contratto di affitto d'azienda in corso, se incidenti rispetto alla definizione del perimetro aziendale.

CAP. II

L'AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'oggetto della valutazione è individuabile nell'azienda di titolarità della F&M esercitata in Trezzano sul Naviglio, Via Carlo Goldoni n.18 ¹, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di produzione e di vendita di abbigliamento ed accessori, di tessuti per l'abbigliamento ed affini, nonché la commercializzazione di prodotti di terzi e la distribuzione degli stessi.

In sostanza, l'attività esercitata si concretizzava nella ideazione di linee di abbigliamento femminile sotto i marchi (sia di proprietà aziendale sia, come vedremo, di proprietà di un soggetto terzo), che venivano prodotti da terzisti e poi direttamente commercializzati e distribuiti, sia in Italia che all'estero.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale a carico di F&M (e tuttora) il complesso aziendale era oggetto di contratto di affitto d'azienda (atto in autentica notaio Alberto Scali del 17 gennaio 2025, rep. 2811/1842, **allegato A**), avente decorrenza 18 gennaio 2025. Tale contratto è stato oggetto di modifica conseguentemente all'apertura della Liquidazione giudiziale, giusto atto notarile stipulato in data 25 luglio 2025, **allegato B**.

Il perimetro dell'azienda oggetto di stima è stato quindi individuato sulla base del contratto in essere e relativi allegati e risulta quindi composto da:

- a) beni strumentali, quali macchinari, attrezzature, macchine d'ufficio, mobili ed arredi, per come elencati ed individuati dettagliatamente nell'*Allegato n. 1: "Inventario"* ²;
- b) contratti strumentali all'esercizio dell'Azienda, ivi incluso il contratto di licenza del marchio "Luckylu", con espressa esclusione, anche ai fini di cui all'art. 2558 c.c., del subentro in ogni altro rapporto contrattuale non espressamente richiamato nel relativo *Allegato n. 2: "Contratti"* ³; data la sua rilevanza, si produce, **allegato C**, il contratto di locazione della sede di Trezzano sul Naviglio ⁴.
- c) segni distintivi rappresentati dai marchi di impresa "BLUBIANCO" e "THEABITO" di titolarità di F&M;
- d) tutte le autorizzazioni, i permessi, i nulla osta, e le certificazioni necessarie per il corretto esercizio ed il corretto svolgimento delle attività afferenti all'esercizio dell'Azienda;
- e) conoscenze, anche di natura tecnica, e procedure operative e produttive utili e necessarie allo svolgimento dell'attività aziendale nonché avviamento, archivio aziendale, composto da bozzetti, modelli, prototipi, campioni, campionature e capi di abbigliamento, rapporti con i clienti ed i fornitori;
- f) Dipendenti come da *Allegato n. 3: "Lavoratori Trasferiti"*. ⁵

¹ L'unità locale di Pieve di Sacco risulta cessata in corso di affitto d'azienda.

² Già allegato 1 del contratto di affitto.

³ Già allegato 2 del contratto di affitto, con separata evidenza delle modifiche intervenute successivamente alla decorrenza del medesimo. Le Parti davano altresì atto del subentro di A.M. nei rapporti contrattuali relativi agli ordini dei clienti per la collezione Primavera/Estate 2025 non rilevanti ai fini della valutazione.

⁴ Si prenda nota che F&M ha corrisposto il deposito cauzionale contrattualmente previsto e pertanto in sede di cessione dell'azienda lo stesso dovrà essere refuso alla liquidazione.

⁵ L'allegato è modificato rispetto all'allegato 4 del contratto di affitto, tenendo conto della cessazione di taluni rapporti di lavoro e della sostituzione di alcune figure. Questo poiché l'art. 6.5 del contratto di affitto così regola *"al termine dell'affittanza o in caso di cessazione dell'efficacia (...) i lavoratori (intendendosi per tali anche quelli assunti in sostituzione di quelli dimissionari) passati alle dipendenze di A.M. torneranno in capo a F&M."*

È stato espressamente escluso il magazzino, così come debiti e crediti di ogni genere e natura, nonché i riassortimenti e/o i cambi merce relativi alla stagione autunno inverno 2024/2025 ⁶.

CAP III

METODI DI VALUTAZIONE E SCELTA DEL METODO APPLICABILE

3.1 LE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO

Il patrimonio è costituito dall'insieme delle condizioni produttive proprie dell'impresa, la cui struttura si configura sulla base della sua composizione qualitativa e quantitativa e delle relazioni, anche dinamiche, che si dispiegano tra i singoli componenti o classi di componenti.

Visto nella dimensione economica, il patrimonio assume valutazioni differenti a seconda delle ipotesi formulate circa gli svolgimenti della gestione futura.

Se si ipotizza la *continuità* della gestione aziendale con il medesimo assetto proprietario, la configurazione a valori del patrimonio è denominata *capitale di funzionamento*; essa è rappresentata dallo stato patrimoniale del bilancio di esercizio e la sua determinazione è strumentale alla corretta misurazione del risultato economico di periodo, quindi i criteri di valutazione delle attività e delle passività appaiono condizionati dalla predetta finalità.

Se si ipotizza invece la cessazione dell'attività aziendale e lo scioglimento della società attraverso la *liquidazione* del patrimonio, si determina il *capitale di liquidazione*.

Questo è inteso come un semplice aggregato di valori poiché con la liquidazione vengono meno tutte le relazioni di complementarità e interdipendenza tra i fattori produttivi, che sono valutati singolarmente in base al "valore netto di realizzo" per stralcio, in quanto si modifica la loro destinazione economica da condizioni riguardanti i processi di produzione economica a semplice oggetto di scambio.

Ancora, se si ipotizza la continuità della gestione aziendale ma con un differente assetto azionario o proprietario, realizzato tramite la cessione delle quote/azioni sociali o la cessione del patrimonio (dell'azienda, secondo l'espressione utilizzata dal legislatore all'art. 2555 c.c.), all'atto della cessione si configura il *capitale economico*, da intendersi quale valore di capitale d'impresa ritenuto come un investimento unitario atto a produrre reddito. La determinazione del *capitale economico* avviene sulla base della presunta corrente di reddito che l'azienda si dimostra in grado di produrre, considerato il rendimento degli investimenti alternativi, il grado di rischio e di liquidabilità, rispettivamente, dell'attività e del capitale d'impresa in relazione a quello degli investimenti alternativi.

Il *capitale economico* risulta essere una nozione derivata dalla teoria delle valutazioni di azienda ed esprime il valore del patrimonio tangibile e intangibile di un'impresa nell'ipotesi della sua alienazione, cioè del radicale cambiamento del suo assetto istituzionale. Occorre quindi tenere conto che oggetto di valutazione è un patrimonio nell'ipotesi di continuità della gestione secondo le capacità sviluppate e acquisite dall'impresa.

Il *capitale economico* rappresenta la base di riferimento di molteplici operazioni aziendali: conferimento, fusione, scissione, trasformazione, ma al tempo stesso è una grandezza che può essere determinata

⁶ La clausola è ora irrilevante, in considerazione del tempo trascorso dalla stipula del contratto di affitto.

prescindendo da obiettivi operativi perché può essere configurata a fini prevalentemente conoscitivi, allo scopo di far conoscere alle parti ed ai terzi il potenziale economico dell'azienda oggetto di osservazione.

3.2 LA VALUTAZIONE DEL CAPITALE ECONOMICO

I criteri di valutazione di un'azienda sono essenzialmente finalizzati alla valorizzazione del capitale economico.

Pertanto, essi, sul piano teorico, dovrebbero presentare contestualmente i seguenti requisiti:

- razionalità;
- dimostrabilità;
- obiettività;
- stabilità;
- generalità.

Ciò significa, in altri termini, che lo specifico criterio di valutazione adottato dovrebbe:

- derivare da un processo logico convincente (razionalità);
- utilizzare variabili e parametri adeguatamente supportati da dati controllabili (dimostrabilità);
- prescindere da valutazioni soggettive (obiettività);
- generare un valore che non muta per effetto di eventi contingenti (stabilità);
- prescindere dalla finalità per cui la valutazione dell'azienda è effettuata e dalla forza contrattuale delle parti (generalità).

I metodi di valutazione elaborati dalla dottrina non appaiono ottimali sotto ogni profilo, nel senso che, concretamente, ogni metodo di valutazione presenta una diversa "intensità" di tali requisiti, ben potendo accadere che il metodo di valutazione che appare ottimale sotto il profilo di un requisito non sia ottimale sotto il profilo di un altro requisito.

Da ciò discende l'esigenza di ricorrere all'impiego di più metodi di valutazione, al fine di "mediare" i risultati ottenuti.

Secondo la dottrina prevalente, le principali metodologie di valutazione sono così identificabili:

- metodo patrimoniale (semplice o complesso);
- metodo reddituale;
- metodo dei flussi finanziari;
- metodo misto;
- metodo dei multipli;
- metodo del moltiplicatore dell'EBITDA.

3.2.1 IL METODO PATRIMONIALE

L'applicazione del metodo di valutazione patrimoniale comporta la valutazione analitica dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che compongono il patrimonio aziendale e la loro espressione a "valori correnti".

Questo metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima analitica a valori correnti di sostituzione degli elementi dell'attivo e del passivo; la stima è:

- analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento;
- di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

In dottrina si è soliti operare la seguente distinzione:

- metodo patrimoniale "semplice": in questo caso non vengono valorizzati i beni immateriali (se non quelli rappresentati da costi, di ammontare non rilevante, sostenuti, ad esempio, per la mera registrazione dei marchi o dei brevetti);
- metodo patrimoniale "complesso": in questo caso, invece, vengono autonomamente valorizzati anche i beni immateriali.

3.2.2 IL METODO REDDITUALE

Il metodo reddituale considera l'azienda come un complesso economico unitario, in prospettiva generatore di risultati economici. Esso si basa sull'assunto che il valore dell'azienda dipende dalla sua capacità di generare flussi reddituali. Pertanto, tale metodo consente di superare la "visione disaggregata" del complesso aziendale che caratterizza il metodo patrimoniale.

In base al metodo reddituale il valore del capitale economico dell'azienda è determinato "attualizzando" o "capitalizzando" i redditi attesi; i parametri necessari per l'applicazione di tale metodo sono i seguenti:

- flussi reddituali attesi;
- tasso di attualizzazione.

L'applicazione del metodo reddituale richiede che i risultati economici prospettici presi a base delle stime siano oggetto di un attento processo di "normalizzazione" mediante il quale si cerca di eliminare le seguenti componenti economiche:

- di tipo "straordinario";
- riferibili a "eventi" o "condizioni" gestionali non esistenti alla data di riferimento della perizia;
- generate da mere "politiche di bilancio".

Al termine del processo di normalizzazione si perviene a risultati considerabili come ragionevolmente "normali", la cui media è destinata a perdurare nel tempo (almeno nell'orizzonte temporale preso in considerazione). Il risultato economico così determinato è qualificabile come:

- prospettico: riflette le condizioni di redditività attesa dell'azienda;
- medio: è quello che l'impresa è stabilmente in grado di produrre;
- normalizzato: depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione.

Una volta determinato il "risultato economico medio prospettico" occorre definire anche l'orizzonte temporale nel quale è ragionevole attendersi il suo realizzo. Pur non avendo fondamento nella realtà, è frequente che l'orizzonte temporale considerato sia assunto come convenzionalmente indefinito. In casi particolari tuttavia, quando l'azienda opera in condizioni tali da prevederne con ragionevole certezza il termine della vita economica utile la durata viene assunta entro tali limiti, ricorrendo alla formula del valore attuale della rendita annua.

In termini matematici, a seconda dei casi, il valore del capitale economico dell'azienda è determinato applicando una delle seguenti formule:

$$W = (R/i)$$

in caso di durata indefinita dell'orizzonte temporale di riferimento,

$$W = (R \text{ a } n-i)$$

nel caso in cui la durata dell'orizzonte temporale di riferimento sia pari a n , dove:

- R = reddito medio normale atteso;
- $a \text{ } n-i$ = valore attuale della rendita unitaria annuale posticipata per " n " anni al tasso " i ";
- n = anni costituenti l'orizzonte temporale limitato;
- i = tasso di attualizzazione.

3.2.3 I METODI FINANZIARI

In base ai metodi finanziari il valore dell'azienda è pari al valore attuale dei flussi di cassa che essa sarà in grado di generare in futuro.

Pertanto, la valutazione dell'azienda è basata sui seguenti parametri:

- struttura temporale e consistenza dei ritorni sul capitale che scaturiscono dall'investimento nell'impresa;
- rischio legato a tale investimento rispetto ad altre forme alternative di impiego del capitale.

Esistono diverse metodologie valutative appartenenti alla categoria dei metodi finanziari. Una di esse è quella dei "flussi monetari complessivi disponibili" che a sua volta trova due diverse applicazioni:

- "metodo dei flussi monetari complessivi disponibili per l'azionista", che consiste nel valutare esclusivamente il patrimonio netto dell'azienda;
- "metodo dei flussi di cassa disponibili per l'impresa", che considera invece la valutazione dell'intera impresa nel suo complesso e quindi oltre al capitale di rischio anche i diritti degli altri portatori di interessi.

Sebbene entrambi i metodi consistano in un'attualizzazione dei flussi di cassa attesi e conducano a stime tra loro compatibili, i flussi di cassa ed i relativi tassi di attualizzazione utilizzati sono diversi.

3.2.4 METODI MISTI

I metodi misti di valutazione costituiscono una mediazione tra i metodi reddituali, caratterizzati da una elevata razionalità, e quelli patrimoniali, contraddistinti da una maggiore obiettività e verificabilità.

Con i metodi misti, il valore derivato dall'attualizzazione del reddito medio normalizzato prospettico e il valore del patrimonio netto rettificato concorrono, a diversi livelli di ponderazione, a determinare il valore del capitale economico dell'azienda.

In base ai metodi misti il valore del capitale economico dell'azienda è determinato come sommatoria dei seguenti elementi:

- capitale netto rettificato;
- avviamento.

La formula utilizzata più frequentemente è la seguente:

$$W = [K + (R - i' K) a n^{-i}]$$

dove:

- R = reddito medio normale atteso (al netto del salario figurativo spettante all'imprenditore);
i' = tasso di redditività medio normale, riferibile sia al "settore" sia alla specifica realtà dell'impresa oggetto di valutazione;
K = capitale netto "rettificato";
a n⁻ⁱ = valore attuale della rendita unitaria annuale posticipata per "n" anni al tasso "i";
n = anni costituenti l'orizzonte temporale limitato di manifestazione dell'avviamento;
i = tasso di attualizzazione del sovra-reddito (R - i' K).

3.2.5 IL METODO DEI MULTIPLI

Accanto alle impostazioni metodologiche sopra descritte, è andato a consolidarsi nel tempo un approccio che non trova la propria sintesi in formule valutative teoriche analiticamente costruite "combinando" le principali grandezze economiche d'azienda, bensì determina il valore economico dell'azienda tramite la diretta osservazione delle valutazioni sintetiche espresse dal mercato attraverso i prezzi fatti nelle negoziazioni sia di borsa sia di quote di controllo e/o di minoranza qualificata del capitale d'impresa.

Quindi, anziché pervenire ad un "valore economico obiettivo" di azienda, questo approccio ritiene di poter pervenire direttamente ad un "valore di mercato" della stessa.

L'obiettivo del metodo valutativo denominato "di mercato" (VM) consiste nel determinare il valore di un'azienda in funzione della misura assunta da talune grandezze economiche d'impresa quali, ad esempio, il fatturato, gli utili netti di bilancio o il reddito operativo.

Il "valore-risultato" (VR) dell'azienda è quindi funzione della relazione che si instaura con le grandezze economiche di riferimento; sovente la suddetta relazione è colta facendo riferimento ad una singola grandezza aziendale.

$$VR = f (GE1, GE2, \dots, GEn)$$

La relazione quantitativa, che lega la grandezza economica prescelta con il valore- risultato riferito all'azienda oggetto di valutazione, è dedotta osservando per un campione di imprese *comparable*, quotate o non quotate, ma per le quali siano state concluse transazioni, come si compone l'analogo rapporto.

I multipli (M) così calcolati vengono successivamente applicati alle medesime variabili economiche dell'impresa da valutare in modo da giungere, per moltiplicazione, al valore ricercato.

$$VRA = M (GEA)$$

In generale, i multipli sono quasi sempre espressi dal rapporto tra un "prezzo" ed una "misura di *performance*" realizzata da una società in un dato periodo. Le principali performance considerate nell'esperienza internazionale sono:

- E: reddito netto;
- EBIT: reddito operativo, coincidente con il risultato economico prima di interessi passivi e imposte;
- EBITDA: margine operativo lordo, vale a dire il MOL, risultato economico prima di ammortamenti, accantonamenti, oneri e proventi finanziari, oneri e proventi straordinari, imposte;
- CF: flusso di cassa di periodo;
- Sales: vendite.

Di minor rilievo ed utilizzo sono invece i moltiplicatori che presentano al denominatore grandezze che non esprimono *performance*, come, ad esempio, il "*Book Value*" (BV), ossia il patrimonio netto contabile. In generale, i principali multipli che la prassi valutativa adotta possono essere così schematizzati:

<i>Price/Earnings</i>	$\frac{\text{Prezzo della singola azione}}{\text{Utile netto per azione}}$
<i>Enterprise Value/EBIT</i>	$\frac{\text{Valore di mercato dell'equity e del debito}}{\text{Reddito operativo}}$
<i>Enterprise Value/EBITDA</i>	$\frac{\text{Valore di mercato dell'equity e del debito}}{\text{MMargine operativo lordo}}$
<i>Enterprise Value/Sales</i>	$\frac{\text{Valore di mercato dell'equity e del debito}}{\text{Fatturato}}$
<i>Price/CF</i>	$\frac{\text{Valore di mercato dell'equity}}{\text{Flusso di cassa}}$
<i>Price/Book Value</i>	$\frac{\text{Valore di mercato dell'equity}}{\text{Patrimonio netto contabile}}$

3.2.6 IL METODO DEL MOLTIPLICATORE DELL'EBITDA

La metodologia del moltiplicatore dell'EBITDA è uno dei criteri empirici più largamente utilizzati nella prassi valutativa per esprimere un prezzo, soprattutto nel mondo del *private equity*. In particolare, secondo il criterio del “moltiplicatore dell'EBITDA” il valore di un'azienda è funzione del flusso che la stessa è in grado di generare in chiave prospettica.

L'applicazione di tale metodologia comporta l'utilizzo della seguente formula:

$$W = [(EBITDA \times c) - D]$$

dove:

W = Valore del capitale economico dell'azienda oggetto di valutazione

$EBITDA$ = Flusso di EBITDA producibile

c = Moltiplicatore, di norma estrapolato dalle transazioni effettuate sul mercato nel settore di appartenenza dell'azienda oggetto di valutazione (prezzi fatti sul mercato)

D = Posizione finanziaria netta

Si precisa che l'EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito aziendale considerando esclusivamente la gestione caratteristica, ovvero escludendo gli interessi (gestione finanziaria), le tasse (gestione fiscale), il deprezzamento dei beni e gli ammortamenti.

3.3 IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Sulla base delle ipotesi e limitazioni in precedenza esposte, tenuto conto delle finalità dell'Incarico, nonché delle caratteristiche delle realtà oggetto di valutazione e della documentazione a disposizione, si è ritenuto maggiormente opportuno adottare una metodologia di tipo analitico.

Come già in precedenza evidenziato, l'azienda oggetto di valutazione risulta affittata a terzi sin dal 17 gennaio 2025: per quanto è stato possibile constatare dalla documentazione fornita dalla curatela, nel corso dell'affitto la struttura aziendale si è modificata in maniera significativa:

- si sono avute le dimissioni di nr. 3 risorse, tra cui la responsabile commerciale;
- è stata parzialmente modificata la rete commerciale di agenti;
- già anteriormente all'affitto, la stilista, figura cardine in considerazione dell'attività esercitata, aveva modificato il proprio rapporto di lavoro da dipendente a libero professionista. In particolare, risulta aver stipulato un contratto di consulenza con l'affittuaria ⁷;
- l'affittuaria svolge una attività produttiva, tant'è che era uno dei maggiori fornitori di F&M Brothers: ciò significa che mentre in precedenza l'attività produttiva veniva esternalizzata a terzi, ora viene svolta direttamente dal conduttore.

La sostanziale modifica del modello di business effettuata dall'Affittuaria (produzione propria anziché affidata a terzi), unita agli altri elementi evidenziati, non rende in alcun modo confrontabili i risultati economici degli esercizi in cui l'azienda è stata esercitata direttamente con quelli successivi all'affitto (2025 e 2026 in corso) **e soprattutto ipotizzare la redditività futura.**

⁷ A questo proposito si evidenzia che l'accordo è stato stipulato direttamente con A.M e prevede che qualora quest'ultima perda la disponibilità dell'azienda, il contratto perderà validità ed efficacia.

Ciò comporta l'esclusione di tutti i metodi valutativi di natura reddituale (reddituale puro, dei multipli e moltiplicatore dell'EBITDA), così come il metodo finanziario.

È stato quindi prescelto il metodo di valutazione **patrimoniale puro**.

CAP IV

IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

In considerazione del metodo valutativo prescelto, sono stati individuati i beni costituenti l'azienda e ciascuno di essi è stato valutato al fine di determinare il valore corrente alla data di valutazione.

4.1 I MARCHI

La Società è titolare di due marchi, per altrettante linee di abbigliamento femminile: **TheAbito e BluBianco** (di seguito "*i marchi*").

Si ritiene indispensabile fornire alcuni elementi specifici necessari ad illustrare la natura del bene immateriale e le modalità utilizzate per la sua valutazione.

La tutela del marchio, uno dei beni immateriali di maggiore rilievo, è assicurata nel nostro ordinamento dal D.Lgs n. 30 del 10/02/2005 (Codice della Proprietà Industriale, "CPI"), dagli artt. 2598, 2599 e 2600 del Codice civile e dagli artt. 473 e 474 del Codice penale.

Il nostro legislatore considera il marchio d'impresa come un segno distintivo e come tale deve avere la funzione di consentire al pubblico di distinguere i prodotti e i servizi di un altro imprenditore. Da tale funzione distintiva discende la struttura del diritto sul marchio.

La Legge stabilisce il principio di territorialità in base al quale il titolare del marchio nazionale registrato ha diritto ad usarlo in via esclusiva nel territorio dello Stato e, al contempo, ha facoltà di impedire ai terzi l'uso dello stesso segno o di altro simile nel medesimo ambito territoriale, anche attraverso l'importazione nel territorio di prodotti contrassegnati dallo stesso segno.

Stabilisce inoltre che possono costituire oggetto di registrazione, come marchio d'impresa tutti i segni suscettibili di essere rappresentati graficamente, in particolare le parole, compresi i nomi di persona, i disegni, le lettere, le cifre, i suoni, la forma del prodotto o la sua confezione, purché siano atti a distinguere i prodotti o la ditta o l'insegna di un'impresa da un'altra.

Per quanto riguarda la tutela dei **marchi nazionali**, i diritti di privativa e di tutela sono conferiti **con la registrazione presso l'UIBM** (Ufficio Italiano Brevetti e Marchi). Alla registrazione è riconosciuta natura di accertamento costitutivo del diritto di privativa sul segno anche se è l'uso del segno, più che la sua registrazione, a dare contenuto ai diritti di privativa nascenti dalla registrazione, e ciò perché è prevista la decadenza dai diritti per il non uso.

La registrazione nazionale dura dieci anni dalla data del deposito della domanda; la registrazione è rinnovabile per innumerevoli uguali periodi di dieci anni, garantendo una privativa sul segno virtualmente illimitata nel tempo. La domanda, da depositarsi presso l'UIBM, "deve essere accompagnata dall'esemplare del marchio e deve contenere l'indicazione del genere dei prodotti o servizi che il marchio serve a contraddistinguere" in base alla classificazione internazionale di cui

all'Accordo di Nizza.

La **registrazione comunitaria del marchio** (c.d. *marchio comunitario*) presenta il vantaggio di offrire una protezione unitaria in tutti i paesi dell'Unione Europea e in altri paesi aderenti ad una specifica convenzione. Ciò a seguito di una procedura di registrazione unica da effettuarsi presso l'**EU IPO** (*EU Intellectual Property Office*). Il marchio comunitario può essere registrato, trasferito o annullato esclusivamente per l'intera Comunità. La sua durata è di dieci anni rinnovabili indefinitamente.

La registrazione internazionale del marchio (c.d. *marchio internazionale*) è curata dalla **WIPO** (World Intellectual Property Organization) la cui regolamentazione risale all'Accordo di Madrid del 14/04/1981 ed al Protocollo di Madrid del 27/06/1989. La registrazione internazionale può essere effettuata per un marchio precedentemente registrato in un paese aderente all'accordo o al protocollo da parte di imprese che hanno sede o stabilimento in questi stessi paesi. Gli effetti della registrazione internazionale, in ognuno dei paesi firmatari dell'accordo di Madrid o del protocollo di Madrid designati dal richiedente, equivalgono ad una registrazione nazionale. Il sistema di Madrid (accordo o protocollo) interessa attualmente oltre 80 paesi.

Le tre possibili modalità di tutela, nazionale, comunitaria ed internazionale non si escludono reciprocamente e consentono alle imprese la massima flessibilità in modo da poter adeguare il sistema di protezione alle loro necessità.

Valutare autonomamente un bene immateriale, quale un marchio, presuppone che il relativo bene si caratterizzi per la presenza imprescindibile e contestuale di tre caratteristiche:

- a) *identificabilità* - la capacità dell'attività immateriale di essere chiaramente distinta dall'avviamento;
- b) *controllo* - la capacità dell'entità di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dall'attività immateriale e, contemporaneamente, limitare l'accesso da parte dei terzi a tali benefici;
- c) *benefici economici futuri* - la contribuzione alla generazione dei risultati aziendali nel corso di un orizzonte temporale definito.

Tali caratteristiche, elaborate dalla dottrina maggioritaria, sono state formalizzate anche dai principi contabili internazionali (IAS n. 38) ai fini della qualificazione dei beni immateriali.

Per quanto riguarda le metodologie di valutazione il PIV III.5.5. prevede che *“la valutazione di un bene immateriale può essere compiuta facendo riferimento a ciascuna delle tre metodiche di valutazione conosciute (mercato, reddito e costo)”*. Inoltre il PIV III.5.6. fa presente che *“Tutti i metodi di valutazione dei beni immateriali richiedono una stima della loro vita utile residua. La vita utile residua del bene immateriale definisce la distribuzione nel tempo dei benefici futuri attesi dal bene immateriale. La stima della vita utile residua richiede un'analisi dei fattori legali, tecnologici, funzionale ed economici”*.

Tra i principali metodi di valutazione di beni immateriali definiti in dottrina ed usati nella prassi si è ritenuto di utilizzare il metodo basato sulla stima diretta dei benefici economici futuri ed in particolare dei redditi teorici attribuibili.

4.1.1 LA VALORIZZAZIONE DEL MARCHIO

Con riguardo alla scelta dei metodi di valutazione di un bene immateriale il PIV III.5.5. recita: *“ai fini della selezione delle metodiche più appropriate l'esperto dovrebbe considerare le caratteristiche*

del bene immateriale ed in particolare la sua riproducibilità, la natura dei benefici che esso è in grado di generare in capo al proprietario (attuale o potenziale) e all'utilizzatore e l'esistenza o meno di un mercato di riferimento".

Come sopra illustrato, non esiste in astratto un metodo preferibile per la valutazione di un bene immateriale.

Di volta in volta si dovranno esaminare le caratteristiche specifiche dell'oggetto di analisi e individuare, quindi, la metodologia ritenuta più appropriata.

Nel caso specifico gli elementi di rilievo da considerare per l'individuazione dell'approccio metodologico da adottare possono essere così riassunti:

- Finalità della valutazione

Come sopra evidenziato, la finalità è quella di determinare il valore dei marchi in relazione alla loro capacità di produrre risultati economici.

Tale finalità comporta che la metodologia valutativa debba essere individuata tra quelle generalmente accettate dalla dottrina e dalla pratica, in particolare con riferimento ad operazioni aventi ad oggetto il trasferimento del bene tra parti indipendenti.

- Data di riferimento della valutazione

Il riferimento della valutazione è fissato alla data del **18 gennaio 2025**.

In altri termini, il processo valutativo dovrà giungere all'identificazione del valore dei marchi ragionevolmente stimabili a tale preciso riferimento temporale.

Le ipotesi e le assunzioni che verranno effettuate, che si ricorda sono alla base di qualsiasi procedimento di valutazione, dovranno quindi essere quelle ragionevolmente effettuabili alla data indicata, tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene in oggetto.

- Caratteristiche operative, economico – patrimoniali della Società alla data di riferimento

Le analisi condotte sulla storia e sull'operatività della Società hanno permesso di individuare una serie di caratteristiche operative, nonché di carattere economico, di cui si deve adeguatamente tener conto in sede valutativa.

In tale contesto e in relazione al valore potenziale controllabile dei marchi TheAbito e BluBianco, il metodo più appropriato risulta essere il metodo delle royalty di mercato comparabili.

Tale metodo parte dall'assunto che il valore dell'intangibile corrisponde alle royalties derivanti dalla sua cessione in uso a terze parti. Le royalty sono stimate in riferimento a specifici parametri (i.e. percentuale del fatturato) e il tasso di royalty è dedotto per via di comparazione con casi omogenei. Per quanto riguarda la metodica valutativa il PIV III.5.10. recita *"criterio delle royalties di mercato di beni comparabili determina il valore del bene immateriale sulla base del valore attuale delle royalties riconosciute sui beni comparabili. È spesso necessario in questi casi procedere a rettificare i tassi di royalty per considerare quegli aspetti che appartengono al bene oggetto di transazione e non al bene oggetto di valutazione e viceversa"*.

L'applicazione del metodo è riassumibile nella seguente formula:

$$W_t = \left[\sum_1^n r \times S_t \times v^t \right]$$

Articolato nelle seguenti variabili:

- S_t = Vendite attese nel mercato geografico di riferimento
 r = Tasso di royalty di mercato comparabile
 n = Orizzonte temporale esplicito
 v^t = Coefficiente di attualizzazione

I Principi Italiani di Valutazione chiariscono, *inter alia*, che la valutazione di un bene immateriale può essere compiuta facendo riferimento a ciascuna delle tre metodiche di valutazione conosciute (mercato, reddito e costo). Il metodo prescelto, pertanto, prevede l'attualizzazione dei flussi di reddito derivanti dalla royalty di mercato applicata alle vendite attese lungo l'orizzonte temporale di riferimento.

4.1.2 IL TASSO DI ROYALTY

Il tasso di royalty è stato assunto, per entrambi i marchi in esame - che presentano analoghe caratteristiche di oggetto e tipologia di mercato e prodotto - nella misura del **2,5%** annuo e ciò tenuto conto:

- di valori *comparables* applicati nel medesimo mercato di riferimento;
- è il medesimo tasso percentuale applicato nel contratto di royalties sottoscritto F&M Brothers e la controllata Lucky Lu Srl per lo sfruttamento dell'omonimo marchio (avente ad oggetto prodotti di natura simile a quelli dei marchi di proprietà);
- non si discosta in misura significativa dal tasso del 3%, individuato in specifiche perizia di stima dr. Brambilla del 2021, quando l'impresa era *in bonis*, finalizzate alla valorizzazione per successiva cessione dei marchi.

4.1.3 IL COEFFICIENTE DI ATTUALIZZAZIONE

Come in ogni processo valutativo, determinante è la scelta del tasso da applicarsi.

Nell'ambito della valutazione dei beni immateriali a vita definita il coefficiente di attualizzazione "è rappresentato dall'uso di saggi impliciti nel costo del capitale di imprese quotate comparabili [...]. il criterio si fonda sempre sull'identità fra il rendimento medio dell'attivo e wacc".

il coefficiente di attualizzazione è pertanto determinato sulla base del costo medio ponderato del capitale (wacc), secondo la seguente formula:

$$WACC = \frac{D}{D + E} k_d (1 - T_m) + \frac{E}{D + E} k_e$$

- D = importo dei debiti onerosi
 E = importo del capitale proprio
 K_d = costo dei debiti onerosi
 T_m = aliquota marginale d'imposta (27,9%)

K_e = costo del capitale proprio

Tuttavia, in considerazione dell'assenza di debiti onerosi, il WACC corrisponde al costo del capitale (K_e). Il costo del capitale proprio (K_e) è stato determinato secondo il Capital Asset Pricing Method (CAPM).

$$k_e = r_f + \beta(r_m - r_f)$$

dove:

R_f = rendimento senza rischio. Nel caso di specie, il rendimento privo di rischio è stato calcolato quale media del rendimento lordo censito nelle aste di emissione dei BTP con scadenza quinquennale nel corso del 2025 (2,87%)
 $(R_m - R_f)$ = premio per il rischio del mercato. Nel caso di specie, l'*equity risk premium* è stato rilevato da A. Damodaran in relazione al mercato azionario italiano (7,26%)
 β = misura la reattività del rendimento di un titolo rispetto al movimento del mercato di riferimento. Per la specificità del settore si è assunta la valorizzazione pari a 1

Il costo del capitale proprio (K_e), ottenuto attraverso il CAPM, è pari a **10,13%** che corrisponde anche al costo medio ponderato del capitale (WACC) non essendo presente alcun debito finanziario, alla data di riferimento della valutazione.

4.1.4 IL MARCHIO THEABITO

Si tratta del marchio registrato per la prima volta nel 2018, per Italia, Unione Europea e Regno Unito, per la classe **25** (abbigliamento e calzature (uomo, donna, bambino), indumenti intimi, pelletteria, cappelleria, etc.).

Il marchio risulta valido sino al 28 ottobre 2028.

Si allega estratto delle risultanze della banca dati WIPO (World Intellectual Property) (**allegato 4**), da cui è possibile rilevare anche la forma grafica del marchio medesimo.

LA VITA RESIDUA DEL MARCHIO THEABITO

In primo luogo, si evidenzia come i Principi Italiani di Valutazione chiariscano che “*nessun bene immateriale può avere vita infinita*”. In senso conforme A. Damodaran argomenta che “*un diritto o un marchio ci forniscono un diritto in esclusiva per un periodo di tempo finito. Di conseguenza i flussi di cassa vengono stimati solo su quel periodo e non c'è un valore terminale*”.

È prassi ormai consolidata in materia di redazione di piani prospettici, considerare quale arco temporale il termine massimo di **cinque anni**.

Ancorché la durata residua del marchio sia inferiore (poco più di due anni e mezzo), e pur in presenza di una fattispecie parzialmente differente (non si sta sviluppando un piano industriale ma è pur vero che vengono stimate le future vendite) si ritiene opportuno utilizzare tale parametro di durata, di comune accettazione.

LA STIMA DELLE VENDITE E PRESTAZIONI

Si è già in precedenza motivato circa l'impossibilità di elaborare una attendibile stima dei dati prospettici dell'azienda, sia in ragione dell'apertura della Liquidazione Giudiziale (che ha reso il dato del fatturato 2025 ⁸ non comparabile, poiché riferito ad un anno di non normale svolgimento dell'attività) che della modifica del modello di business conseguente alla concessione in affitto dell'azienda all'attuale conduttore.

È stato quindi ritenuto opportuno prendere a riferimento i dati consuntivi delle vendite collegate al marchio TheAbito degli ultimi quattro anni anteriori all'apertura della L.G:

PERIODO	Vendite Euro
2021	984.802
2022	1.549.898
2023	1.132.747
2024	843.696
Totali	4.511.142
Media	1.127.786

Le vendite sono state ipotizzate in valore costante per tutta la vita (convenzionale) del marchio (5 anni), senza considerare – sempre in via prudenziale - alcun tasso di crescita e neppure l'effetto dell'inflazione.

Al valore medio di vendita è stato applicato il tasso di royalty come individuato nel paragrafo dedicato che precede (2,50%).

Successivamente le royalty sono state depurate dell'incidenza fiscale, in misura pari al 27,9%, ossia le aliquote attualmente applicate al reddito di impresa.

Nella tabella sottostante, i risultati dell'applicazione di quanto sopra illustrato.

FATTURATO	N1	N2	N3	N4	N5
EURO	1.127.786	1.127.786	1.127.786	1.127.786	1.127.786
Royalty – 2,5%					
Royalty	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Royalty al netto imposte	20.188	20.188	20.188	20.188	20.188

Applicando ai risultati ottenuti la metodologia di valutazione sopra illustrata, si ottiene il risultato che segue:

Reddito normalizzato	R	20.188
Periodo di attenzione	n	5
Tasso di attualizzazione reale	i'	10,13%
Tasso di rendimento (costo del capitale)	i	10,13%
R-iK	=	20.188

⁸ Secondo il dato fornito da A.M., il fatturato 2025 è in calo rispetto agli anni precedenti per tutti e tre i marchi prodotti e commercializzati (complessivamente 3,3 euro/mil. rispetto a 4,4 euro/mil. del 2024)

a n]i'	=	3,778230846
W – VALORE DEL MARCHIO THE ABITO	=	76.275

4.1.5 IL MARCHIO BLUBIANCO

Si tratta del marchio registrato per la prima volta nel 2009 per le classi merceologiche ⁹:

- **18** (cuoio, sue imitazioni, articoli da viaggio non compresi in altre classi e articoli di selleria);
- **25** (abbigliamento e calzature (uomo, donna, bambino), indumenti intimi, pelletteria, cappelleria).;
- **35** (servizi resi da persone o da organizzazioni il cui scopo principale è: 1) l'aiuto nell'esercizio o la direzione di un'azienda commerciale o 2) l'aiuto nella direzione degli affari o delle funzioni commerciali di un'azienda industriale o commerciale)

Il marchio è registrato, oltre che per Italia e Unione Europea, per Cuba, Federazione Russa, Giappone, Cina.

La durata residuo di validità è variabile tra il 2029 (Unione Europea) e il 2034.

Si allega estratto delle risultanze della banca dati WIPO (World Intellectual Property) (**allegato 5**), da cui è possibile rilevare, oltre alle specifiche durate, anche la forma grafica del marchio medesimo.

LA VITA RESIDUA DEL MARCHIO BLUBIANCO

Si richiamano le considerazioni sopra espresse in sede di valutazione del marchio TheAbito.

Le differenti durate di validità residua del marchio sui diversi mercati internazionali, l'indisponibilità del dato di vendita storico sui singoli paesi, e l'incertezza dello scenario internazionale, inducono ad applicare anche in questo caso il prudente orizzonte temporale di cinque anni.

LA STIMA DELLE VENDITE E PRESTAZIONI

Richiamate integralmente le considerazioni già espresse in sede di valutazione del marchio TheAbito, si espongono di seguito i dati consuntivi delle vendite collegate al marchio BluBianco degli ultimi quattro anni anteriori all'apertura della L.G:

PERIODO	Vendite Euro
2021	594.854
2022	815.229
2023	1.389.292
2024	1.210.933
Totali	4.010.308
Media	1.002.577

⁹ Fonte: sito Ufficio Italiano brevetti

Le vendite sono state ipotizzate in valore costante per tutta la vita residua del marchio, senza considerare – sempre in via prudenziale - alcun tasso di crescita e neppure l'effetto dell'inflazione.

Al valore medio di vendita è stato applicato il tasso di royalty come individuato nel paragrafo precedente (2,50%).

Successivamente le royalty sono state depurate dell'incidenza fiscale, in misura pari al 27,9%, ossia le aliquote attualmente applicate al reddito di impresa.

Nella tabella sottostante, i risultati dell'applicazione di quanto sopra illustrato.

FATTURATO	N1	N2	N3	N4	N5
EURO	1.002.577	1.002.577	1.002.577	1.002.577	1.002.577
Royalty – 2,5%					
Royalty	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Royalty netta	18.025	18.025	18.025	18.025	18.025

Applicando ai risultati ottenuti la metodologia di valutazione sopra illustrata, si ottiene il risultato che segue:

Reddito normalizzato	R	18.025
Periodo di attualizzazione	n	5
Tasso di attualizzazione reale	i'	10,13%
Tasso di rendimento (costo del capitale)	i	10,13%
R-iK	=	18.025
a n i'	=	3,778230846
W – VALORE DEL MARCHIO BLUBIANCO	=	68.103

^^^

Non si procede alla valorizzazione del bene immateriale rappresentato dal contratto di concessione in uso del marchio Lucky Lù, seppur lo stesso sia incluso nel perimetro aziendale, poiché la Liquidazione Giudiziale porrà in vendita l'intera partecipazione detenuta nella società titolare di tale marchio, oggetto di stima da parte della scrivente con apposito elaborato separato.

4.2 | BENI MOBILI

L'Istituto di Vendite Giudiziarie, su incarico del curatore, ha redatto la stima dei beni mobili strumentali, quali macchinari, attrezzature, macchine d'ufficio, mobili ed arredi facenti parte dell'azienda, rinvenuti alla data dell'inventario e puntualmente identificati nel contratto di affitto.

La stima, che si allega sub 6, riporta un valore complessivo di euro **11.490**, che viene assunto al fine della presente stima.

^ ^ ^

Il perimetro aziendale, come evidenziato nel contratto di affitto e individuato a pag. 4, include anche *“le conoscenze, anche di natura tecnica, e procedure operative e produttive utili e necessarie allo svolgimento dell’attività aziendale nonché avviamento, archivio aziendale, composto da bozzetti, modelli, prototipi, campioni, campionature e capi di abbigliamento, rapporti con i clienti ed i fornitori”*.

Non si ritiene di procedere all’autonoma valorizzazione di questa posta di natura immateriale, in primo luogo poiché si considera che sia già (quantomeno in parte) ricompresa nella valorizzazione dei marchi commerciali, nonché in ragione della mutata struttura dell’azienda che, nel periodo intercorso dall’affitto e quindi dalla data di riferimento della presente relazione, ha perduto alcune figure di riferimento, in primis la stilista che non ha più un legame organico con l’azienda, avendo cessato il rapporto di lavoro dipendente in precedenza in essere.

^ ^ ^

Il trasferimento dell’azienda, nell’ambito della procedura concorsuale in essere, **avverrà senza il subentro da parte dell’acquirente in alcuna posizione debitoria**, nemmeno in relazione ai rapporti di lavoro in essere, in virtù della normativa derogatoria che vede la non applicazione del disposto dell’art. 2112 Cod. Civ..

L’acquirente pertanto, con l’acquisto dell’azienda, subentrerà nei rapporti di lavoro in essere alla data di efficacia dell’acquisto senza assumere alcuna obbligazione, neppure in via solidale, per i crediti che il lavoratore vanterà al momento del trasferimento.

Si evidenzia che tra i contratti trasferiti di cui all’allegato 2 sono ricompresi alcuni contratti di agenzia che potranno far insorgere in futuro passività collegate alle indennità di cessazione dei rapporti. Poiché si tratta di debiti potenziali, di cui non è possibile ad oggi determinare né l’entità né la concreta debenza, non si procede ad alcuna stima specifica. L’offerente vorrà tenere in debito conto la circostanza in sede di formulazione della proposta d’acquisto.

CAP. V

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, è da ritenere che il valore dell’azienda sottoposto a valutazione sia il risultato della sommatoria delle stime effettuate e dettagliatamente illustrate nei precedenti paragrafi degli asset identificati e qui di seguito riepilogati:

Asset	Valorizzazione
Marchio TheAbito	76.275
Marchio BluBianco	68.103
Beni Mobili	11.490
TOTALE	155.868

Il valore del Capitale Economico dell'azienda F&M Brother è determinato in euro 155.868,00, arrotondato per difetto a

Euro 155.000,00

(centocinquantacinquemila/00)

Busto Arsizio, 8 giugno 2026

PAOLA GIUDICI



Allegati:

sub A) Contratto di affitto d'azienda

sub B) Atto di modifica del contratto di affitto d'azienda

sub C) Contratto di locazione immobile di Trezzano S/N

sub 1) Inventario macchinari e attrezzature

sub 2) Contratti

sub 3) Lavoratori dipendenti

sub 4) Marchio TheAbito – banca dati WIPO

sub 5) Marchio BluBianco – banca dati WIPO

sub 6) Stima beni mobili GIVG

Imposta di bollo assolta in via telematica ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007

REPERTORIO N. 2811

RACCOLTA N. 1842

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA CON IMPEGNO DI ACQUISTO

Crema, 17 gennaio 2025

TRA

"**F & M BROTHERS S.R.L.**" (P.IVA 02299760039), in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, sig. **Scarpettini Mauro**, nato a Sesto San Giovanni (MI) il 14 agosto 1962, (C.F. SCR MRC 92E02 F205A), corrente in 20022, Castano Primo (MI) - Via Villioresi N. 48, ivi domiciliato (**di seguito definita anche solo "F&M" e/o "Concedente" e/o "Società"**)

E

"**A.M. S.R.L.**" (P.IVA 01473880191), in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, sig. **Andrea Rubagotti**, nato a Calcinate (BG) il 22 febbraio 1984 (C.F. RBG NDR 84B22 B393L), corrente in 26029 Soncino (CR) - Via Matteotti N.47/A, ivi domiciliato (**di seguito definita anche solo "A.M." e/o "Affittuaria"**)
entrambe di seguito e congiuntamente definite le "Parti" nonché, singolarmente, la "Parte";

PREMESSO CHE

A) la Concedente è una società a responsabilità limitata di diritto italiano avente ad oggetto sociale (i) lo studio, l'analisi e l'ideazione di linee di abbigliamento e relativi accessori, tessuti, pelletteria, calzature e tessile in genere, la predisposizione di prototipi e modelli; (ii) la verifica della fattibilità tecnica alla produzione di capi di abbigliamento, tessuti, pelletteria, calzature e tessile in genere e relativi accessori; (iii) l'attività di coordinamento alla predisposizione di piani industriali, studi di fattibilità, analisi tecniche, organizzazione e coordinamento del sistema qualità, del sistema di controllo degli impatti ambientali e quant'altro necessario per il coordinamento e per lo studio di fattibilità della produzione industriale; (iv) l'analisi, lo studio, l'organizzazione ed il coordinamento delle reti commerciali; (v) il commercio all'ingrosso di articoli di abbigliamento, tessuti, pelletteria, calzature, tessile ed accessori in genere; (vi) la produzione, il confezionamento di capi di vestiario ed articoli di abbigliamento ed accessori in genere; (vii) la predisposizione di ricerche di mercato, in particolare anche sui mercati esteri, programmi di incentivazione aziendale, la consulenza e la realizzazione di progetti tecnico organizzativi in genere nel settore dell'abbigliamento; (viii) la rappresentanza in Italia ed all'estero di articoli di abbigliamento e suoi accessori; (ix) la compravendita e/o la gestione di esercizi commerciali nel settore dell'abbigliamento e dei suoi accessori;

B) l'Affittuaria è una società a responsabilità limitata di diritto italiano, avente per oggetto sociale (i) la produzione e la vendita

REGISTRATO

Agenzia Entrate
CREMONA

Data 23 gennaio 2025

N. 640

Serie 1T

Euro 245,00

ISCRITTO

Registro Imprese
MILANO MONZA BRIANZA
LODI

Data 22 gennaio 2025
N. 40673



di abbigliamento ed accessori, di tessuti per l'abbigliamento ed affini, nonché la commercializzazione di prodotti terzi e la distribuzione degli stessi; (ii) l'assunzione di rappresentanze per ditte italiane e straniere dei prodotti sopraelencati;

C) la Concedente si trova a dover fronteggiare una situazione di contingente difficoltà finanziaria, per la soluzione della quale i soci hanno valutato l'opportunità di far ricorso ad una procedura concorsuale, nello specifico alla procedura del concordato preventivo, nel seno del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (d'ora innanzi anche solo "c.c.i.i.");

D) il relativo piano concordatario prevederà *inter alia* la cessione a terzi, attraverso le procedure competitive di legge, del complesso aziendale oggetto del presente accordo (il "Contratto");

E) nelle more e in funzione della suddetta *instauranda* procedura concorsuale, al fine di non disperdere il valore del bene azienda - valore che potrebbe risultare irrimediabilmente compromesso dalle difficoltà finanziarie in cui versa la Società che rendono oltremodo gravosa la prosecuzione dell'attività aziendale - F&M si è determinata a stipulare un contratto di affitto d'azienda con A.M. per l'affitto dell'azienda dalla prima esercitata in Trezzano sul Naviglio, Via Carlo Goldoni n.18 ed in Pieve di Sacco, Viale Petrarca n. 31, azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di produzione e di vendita di abbigliamento ed accessori, di tessuti per l'abbigliamento ed affini, nonché la commercializzazione di prodotti di terzi e la distribuzione degli stessi (d'ora innanzi, anche soltanto, l'"Azienda");

F) l'Affittuaria, ritenendo di poter trarre un beneficio anche per lo sviluppo della propria attività dalla prosecuzione dell'attività della Concedente, intende assumere una posizione di sostanziale continuità con quanto sino ad ora industrialmente e commercialmente creato da F&M;

G) la Concedente, per proprio conto ed a seguito della sottoscrizione del Contratto, intende avviare la procedura del concordato preventivo, così come prevista e disciplinata dal c.c.i.i., in funzione della quale auspicabilmente procedere alla cessione dell'Azienda, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- a. il temporaneo trasferimento del rischio d'impresa in capo a un terzo per il periodo necessario alla finalizzazione della cessione dell'Azienda;

- b. l'incasso nelle more di un canone di affitto dell'Azienda;

- c. la conservazione dell'integrità e del valore del proprio patrimonio aziendale altrimenti destinato ad andare incontro a dispersione;

- d. in prospettiva, la cessione dell'Azienda a un prezzo congruo, suscettibile d'incrementare il livello di soddisfacimento prospettabile ai creditori;

- e. la salvaguardia, sia pure accessoria alla tutela dei creditori e per quanto possibile, dei livelli occupazionali;

H) alla luce di quanto sopra, con la sottoscrizione del Contratto



A.M. si impegna altresì, fermo quanto previsto alla successiva premessa I), a formulare come *infra* offerta irrevocabile di acquisto dell'Azienda *de qua*;

I) l'alienazione dell'Azienda sarà effettuata tramite procedure competitive, previa stima ed adeguata pubblicità, in conformità con il dettato normativo di cui all'art. 94, comma 5, c.c.i.i.; tutto ciò premesso, le Parti, *ut supra* identificate,

convengono e stipulano quanto segue

ARTICOLO 1 - PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le suestese premesse e i documenti allegati al Contratto costituiscono ad ogni effetto parte integrante e sostanziale dello stesso e pertanto sono da intendersi come trascritti nel medesimo.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 Con la sottoscrizione del Contratto F&M concede in affitto ad A.M., che accetta, l'Azienda.

2.2 La consistenza materiale dell'Azienda all'atto della sottoscrizione del Contratto consta di:

a) beni strumentali, quali macchinari, attrezzature, macchine d'ufficio, mobili ed arredi, per come elencati ed individuati dettagliatamente nell'*Allegato n. 1: "Inventario"*; in ogni caso ed ai fini della più dettagliata descrizione dei cespiti e dei beni, materiali ed immateriali, facenti parte del complesso aziendale le Parti fanno rinvio alla perizia di stima, e relativi allegati, redatta dall'Ing. Ettore Gallone ed asseverata in data 08.01.2025 con verbale n. repertorio 2589 autenticato dal Notaio, Dott.Marco Spina;

b) contratti strumentali all'esercizio dell'Azienda, ivi incluso il contratto di licenza del marchio "Luckylu'", con espressa esclusione, anche ai fini di cui all'art. 2558 c.c., del subentro in ogni altro rapporto contrattuale non espressamente richiamato nel relativo *Allegato n. 2: "Contratti"*; in aggiunta ai contratti di cui all'*Allegato n.2*, le Parti danno altresì atto del subentro di A.M. nei rapporti contrattuali relativi agli ordini dei clienti per la collezione Primavera/Estate 2025 come da elenco Excel tra le stesse Parti scambiato in data 14 gennaio 2025. Le Parti potranno valutare l'eventuale subentro di A.M. in ulteriori rapporti contrattuali, quali - a mero titolo esemplificativo - utenze, rapporti assicurativi e/o di altro tipo o natura, successivamente alla sottoscrizione del Contratto;

c) segni distintivi rappresentati dai marchi di impresa "BLU-BIANCO" e "THEABITO" di titolarità di F&M (*Allegato n. 3: "Marchi di Impresa"*);

d) tutte le autorizzazioni, i permessi, i nulla osta, e le certificazioni necessarie per il corretto esercizio ed il corretto svolgimento delle attività afferenti all'esercizio dell'Azienda che, ove necessarie per l'esercizio e svolgimento di cui sopra, F&M dichiara esistenti ed in corso di validità ed efficacia;

e) conoscenze, anche di natura tecnica, e procedure operative e produttive utili e necessarie allo svolgimento dell'attività



aziendale nonché avviamento, archivio aziendale, composto da bozzetti, modelli, prototipi, campioni, campionature e capi di abbigliamento, rapporti con i clienti ed i fornitori di cui all'elenco già scambiato tra le Parti,

f) numero 7 (sette) dipendenti come da *Allegato n. 4: "Lavoratori Trasferiti"*.

2.3 Le Parti dichiarano e riconoscono che resta espressamente escluso dall'oggetto del Contratto il magazzino (come da successivo Articolo 8).

2.4. Analogamente dicasi con riferimento ai debiti e/o ai crediti, di ogni genere o natura (a meri fini esemplificativi, verso fornitori, erario, enti previdenziali ed assicurativi, agenzie tributarie e fiscali, lavoratori, clienti, ecc., ecc.), assunti, contratti e/o maturati alla data di sottoscrizione del Contratto che, a prescindere dalla relativa e rispettiva data di esigibilità, restano esclusi dall'oggetto del Contratto, in modo tale per cui gli stessi rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo carico e favore della Società.

Le Parti precisano altresì che restano esclusi dall'oggetto del Contratto i riassortimenti e/o i cambi merce relativi alla stagione autunno/inverno 2024/2025 che, dunque, faranno capo esclusivamente alla Concedente.

Le Parti si danno altresì e reciprocamente atto della non applicabilità all'ipotesi di affitto d'azienda del disposto di cui all'art. 14 del d.lgs. 472/1997 oltre che dell'art. 2560 Cod.Civ..

2.5 La Concedente si impegna a tenere indenne e manlevare l'Affittuaria da qualsiasi pretesa, domanda, azione, risarcimento o altro onere formulato o avanzato nei confronti di A.M., ove ne ricorrano i presupposti di legge quanto alla solidarietà dell'Affittuaria, da soggetti terzi (come individuati a titolo esemplificativo nel precedente articolo 2.4) in relazione a debiti, obbligazioni e/o passività, di qualsiasi natura, maturati e/o derivanti, a prescindere dalla rispettiva data di esigibilità, dalla gestione dell'Azienda anteriore alla data di decorrenza del Contratto, assumendosi F&M ogni responsabilità per i suddetti debiti, obbligazioni e passività sorti fino alla data odierna di consegna dell'Azienda ad A.M. che rimangono, dunque, di sua esclusiva competenza.

2.6 In caso di richieste di pagamento e/o di pretese di qualsiasi natura avanzate, ove ne ricorrano i presupposti di legge quanto alla solidarietà dell'Affittuaria, da soggetti terzi - in relazione a debiti, obbligazioni e/o passività, di qualsiasi natura, maturati e/o derivanti dalla gestione dell'Azienda prima della data di decorrenza del Contratto e/o per qualsivoglia titolo che trovi ragione e fondamento in ogni rapporto pregresso e/o in fatti intervenuti prima della decorrenza del Contratto - nei confronti dell'Affittuaria, quest'ultima, nel caso ed a seguito del relativo pagamento previa congiunta verifica con F&M e con gli Organi della Procedura concordataria circa le pretese formulate, avrà diritto



di compensare *ipso iure* le eventuali somme pagate per le causali di cui sopra con il canone di affitto dell'Azienda nonché, in caso di incapienza dei canoni stessi, con il corrispettivo dovuto in ipotesi di acquisto dell'Azienda e/o con ogni altro importo eventualmente dovuto da A.M. in forza del Contratto, restando comunque impregiudicato ogni ulteriore rimedio, legale o pattizio.

2.7 L'affitto di azienda decorre dal 18.01.2025, avendo ad iniziale oggetto lo svolgimento delle attività afferenti alla produzione e commercializzazione della collezione Primavera/Estate 2025 (c.d. "PE/2025").

2.8 Resta inteso che le Parti provvederanno, entro la data di stipula dell'eventuale cessione dell'Azienda ovvero alla data di retrocessione d'Azienda (in caso di risoluzione o cessazione del Contratto per causa diversa dall'acquisto della stessa da parte dell'Affittuaria), a determinare, nel rispetto della legge ed in particolare nel rispetto di quanto disciplinato dal c.c.i.i. in relazione ai contratti compresi nell'Azienda, i reciproci conguagli, anche espressamente a valere quale compensazione dei rispettivi debiti e crediti sorti in forza del Contratto o della cessione dell'Azienda, per ratei di costi sostenuti, rispettivamente, (i) dalla Concedente per prestazioni di cui abbia usufruito l'Affittuaria ovvero (ii) dall'Affittuaria, per prestazioni di cui abbia usufruito, usufruisca o usufruirà la Concedente.

2.9 In caso di cessazione anticipata del Contratto per qualsivoglia motivo, l'Affittuaria vanterà comunque verso la Concedente il diritto alla ripetizione delle spese dalla prima sostenute ed anticipate per la collezione PE/2025 o per quelle che andrà eventualmente e successivamente a realizzare e produrre in corso di validità del Contratto.

2.10 Le Parti convengono e precisano che l'impegno a formulare offerta irrevocabile di acquisto assunto dall'Affittuaria e di cui al successivo Articolo 7, ha ad oggetto l'Azienda oggetto del Contratto, come individuata al precedente Articolo 2.1, unitamente ad una partecipazione non inferiore al 45% (quarantacinque per cento), scevra da ogni vincolo ed interamente liberata, del capitale sociale di Luckylu' Srl (C.F./P.IVA 07501680966), corrente in Castano Primo (MI), Via Villioresi n.48 (l'"Azienda oggetto dell'Offerta Irrevocabile").

ARTICOLO 3 - DURATA E CESSAZIONE DEL CONTRATTO

3.1 Tutti gli effetti del Contratto decorrono dal 18 (diciotto) gennaio 2025 (duemilaventicinque) (c.d. "Data di Efficacia"), dando corso ad un rapporto di affitto dell'Azienda che avrà termine quale scadenza naturale il 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei).

3.2 Successivamente a tale prima scadenza e salvo disdetta di una delle parti, da rendere nota all'altra con un preavviso di 90 (novanta) giorni mediante comunicazione scritta, il Contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 6 (sei) mesi



(c.d. "Periodo di Proroga").

3.3 Allo scadere del Periodo di Proroga, ogni effetto del Contratto cesserà automaticamente, senza necessità di disdetta o altra comunicazione.

3.4 È fatta salva la possibilità delle Parti di rinnovare ulteriormente il Contratto mediante relativo accordo in forma scritta.

3.5 F&M immette A.M. nel possesso dell'Azienda dalla data di sottoscrizione del Contratto, senza necessità di effettuare alcuna formalità al riguardo, atteso che l'esatta consistenza dell'Azienda risulta compiutamente dal Contratto e dai relativi Allegati.

3.6 L'affitto dell'Azienda cesserà, in ogni caso, laddove l'Affittuaria dovesse acquistare la proprietà della stessa.

3.7 In caso di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della Concedente o di suo assoggettamento ad altra procedura concorsuale contemplata nel c.c.i.i., e dunque segnatamente nonché come in premessa alla procedura del concordato preventivo (la "Procedura"), è data facoltà agli Organi *nominandi* dal Tribunale di recedere dal Contratto con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, rinunciando sin d'ora l'Affittuaria a richiedere alla Procedura qualsiasi equo indennizzo per la cessazione anticipata del Contratto e impegnandosi la medesima alla immediata restituzione dell'Azienda.

Qualora il recesso, dell'Affittuaria o della Procedura, non venga esercitato, il rapporto proseguirà senza soluzione di continuità secondo le previsioni contrattuali.

ARTICOLO 4 - CANONE

4.1 L'Affittuaria corrisponderà alla Concedente l'importo fisso mensile di Euro 700,00 (settecento virgola zero zero), oltre IVA se dovuta, a titolo di canone per l'affitto dell'Azienda, per complessivi Euro 8.400,00= (ottomilaquattrocento/00) annui.

4.2 Il pagamento del canone da parte di A.M. avverrà, a fronte di emissione di regolare fattura da parte di F&M, in via mensile anticipata, entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese di durata e vigenza del Contratto.

Il pagamento dei canoni da parte di A.M. avverrà mediante bonifici bancari su conto corrente bancario intestato a F&M che verrà da quest'ultima comunicato all'Affittuaria.

4.3 Qualsiasi ritardo nel pagamento di qualsiasi corrispettivo dovuto ai sensi del Contratto comporterà l'applicazione di interessi di mora a partire dalla data di scadenza e sino alla data dell'effettivo pagamento di quanto dovuto.

ARTICOLO 5 - SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

5.1 L'Affittuaria subentrerà ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558 c.c. alla Concedente, per l'intera durata del Contratto, nei soli rapporti contrattuali già indicati ed identificati al superiore art. 2.2, lett. b), con espressa esclusione della suc-



cessione da parte dell'Affittuaria in ogni altro contratto e/o rapporto ivi non indicato.

La Concedente dà atto e dichiara che i rapporti contrattuali di cui sopra risultano esattamente adempiuti sino alla data attuale dalla Concedente così come dalle rispettive controparti contrattuali.

5.2 L'Affittuaria subentrando alla Concedente in tutti i suddetti rapporti, si fa carico, ove necessario, delle relative comunicazioni ai contraenti ceduti.

5.3 La Concedente si obbliga, pertanto, a fornire all'Affittuaria tutta la documentazione necessaria ad agevolare la stessa nei subentri di cui sopra, nonché a mettere altresì in atto ogni più opportuna attività di collaborazione che dovesse all'uopo rendersi necessaria o anche solo utile allo scopo di cui sopra.

5.4 Con specifico riferimento all'immobile sito in Trezzano sul Naviglio - Via Carlo Goldoni n.18, condotto in locazione da F&M (in qualità di Conduttrice) in forza del contratto di locazione stipulato con IMCA srl (C.F. / P.IVA05912300158), in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, corrente in 20154 Milano (MI) - Via Pietro Maroncelli n.17 in data 03.12.2018 e con decorrenza dal 01.01.2019, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2 al n° ID telematico TNM18T015374000VD, le parti precisano che il relativo godimento in capo all'Affittuaria viene regolato con separato contratto e che, pertanto, il presente affitto non comporta subentro dell'Affittuaria nel detto contratto di locazione, di cui resta parte conduttrice la Concedente.

5.5 Ogni comunicazione di subentro di A.M. nei rapporti contrattuali aziendali, rivolta alle controparti, sarà effettuata a cura della Concedente.

5.6 Le Parti danno atto che i debiti ed i crediti afferenti ai e/o originati dai rapporti contrattuali in corso e nei quali subentri in forza del Contratto l'Affittuaria, restano espressamente esclusi, a prescindere dalla relativa e rispettiva data di esigibilità, dall'oggetto del Contratto, in modo tale per cui gli stessi rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo carico e favore della Concedente, fermo impregiudicato ed applicabile anche alla presente fattispecie quanto previsto ai superiori articoli 2.5 e 2.6 in ipotesi di pretese avanzate nei confronti dell'Affittuaria ad opera di terzi contraenti che siano parte di rapporti in cui subentri A.M. ai sensi del superiore articolo 2.2, lett. b).

ARTICOLO 6 - DIPENDENTI

6.1 Per effetto del Contratto, i dipendenti preposti all'Azienda e, dunque, in possesso delle conoscenze e delle competenze necessarie al normale ed ordinario funzionamento del complesso aziendale, individuati nell'*Allegato 4: Lavoratori Trasferiti*, saranno trasferiti dalla Concedente all'Affittuaria, la quale subentrerà nei relativi rapporti di lavoro ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c. ed a decorrere dalla Data di Efficacia.



6.2 Salve le regole proprie della procedura concorsuale cui sarà eventualmente assoggettata la Concedente, la Concedente dichiara e garantisce che i debiti per TFR e ratei retributivi maturati e maturandi nei confronti dei Lavoratori Trasferiti (es. permessi, ferie, mensilità aggiuntive) sino alla Data di Efficacia, così come i debiti e le spettanze di ogni altra natura maturati sino alla Data di Efficacia in relazione ai Lavoratori Trasferiti ed ai relativi rapporti di lavoro, sono e rimarranno di titolarità ed a carico esclusivo della Concedente.

6.3 La Concedente dichiara e garantisce che i rapporti di lavoro si sono svolti in conformità alla legge, al CCNL applicabile ed ai contratti individuali di lavoro nonché di avere assolto ad ogni obbligo retributivo, fiscale, contributivo, previdenziale ed assistenziale afferenti ai rapporti di lavoro in parola.

6.4 Qualora A.M. sia oggetto di richiesta, giudiziale o stragiudiziale, da parte di singoli lavoratori (i Lavoratori Trasferiti così come, ove ne ricorrano eventualmente i relativi presupposti, altri lavoratori che prestino o abbiano prestato la propria attività in favore di F&M) relativa al pagamento di competenze maturate antecedentemente alla data di decorrenza del Contratto e/o per qualsivoglia titolo che trovi ragione e fondamento in ogni rapporto pregresso e/o in fatti intervenuti prima della decorrenza dell'affitto di azienda, A.M., nel caso ed a seguito del relativo pagamento previa congiunta verifica con F&M e con gli Organi della Procedura concordataria circa le pretese formulate, avrà diritto di compensare *ipso iure* le eventuali somme pagate per le causali di cui sopra con il canone di affitto dell'Azienda nonché, in caso di incapienza dei canoni stessi, con il corrispettivo dovuto in ipotesi di acquisto dell'Azienda e/o con ogni altro importo eventualmente dovuto da A.M. in forza del Contratto, restando comunque impregiudicato ogni ulteriore rimedio, legale o pattizio.

6.5 Al termine dell'affittanza o in caso di cessazione dell'efficacia dell'affittanza per qualsivoglia motivo, i lavoratori (intendendosi per tali anche quelli assunti in sostituzione di quelli dimissionari) passati alle dipendenze di A.M. torneranno in capo a F&M.

ARTICOLO 7 - OFFERTA IRREVOCABILE CAUZIONATA D'ACQUISTO

7.1 Con la sottoscrizione del Contratto - e purché non si siano avverate le condizioni risolutive previste dal successivo Articolo 13 - l'Affittuaria, come rappresentata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c. si impegna a formulare alla Concedente offerta irrevocabile di acquisto della proprietà dell'Azienda oggetto dell'Offerta Irrevocabile alle condizioni di seguito previste ("Offerta Irrevocabile"), entro il termine ultimo che dovesse essere allo scopo concesso da parte dell'adito Tribunale nell'ambito dell'*instauranda* procedura di concordato preventivo al fine di consentire alla stessa Affittuaria una congrua valutazione dell'Azienda oggetto dell'Offerta Irrevocabile, basata



su una attenta ponderazione dei dati economici e finanziari rivenienti dalla complessiva *performance* fornita dagli stessi e in ogni caso non inferiore al valore del complesso aziendale quantificato con perizia di stima dell'Ing. Ettore Gallone asseverata in data 08.01.2025 con verbale n° repertorio 2589 autenticato dal Notaio, Dott. Marco Spina.

7.2 Nel contesto dell'Offerta Irrevocabile, l'Affittuaria si rende sin d'ora disponibile, a semplice richiesta degli Organi della *instauranda* Procedura, a garantire l'Offerta Irrevocabile mediante versamento di una cauzione pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; l'Affittuaria, sempre come rappresentata, si impegna, altrettanto irrevocabilmente, a corrispondere alla Concedente il complessivo importo a titolo di prezzo dell'Azienda oggetto dell'Offerta Irrevocabile che sarà determinato nell'Offerta Irrevocabile Cauzionata ("Corrispettivo") contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita dedotto, ove versato, l'importo corrisposto a titolo di cauzione ("Cauzione") ed impregiudicato quanto previsto ai superiori articoli 2.4 e 5.6.

7.3 Tenuto conto che l'accettazione dell'Offerta Irrevocabile Cauzionata avverrà nel contesto di una procedura concorsuale e previe le necessarie autorizzazioni e formalità, le Parti si danno atto che l'Affittuaria, per l'ipotesi in cui non si rendesse aggiudicataria dell'Azienda nel contesto di tale procedura concorsuale, avrà diritto all'immediata restituzione della Cauzione, quale credito di natura prededucibile, e come tale dovrà essere soddisfatto dalla Concedente preferibilmente - salve diverse determinazioni degli Organi della Procedura - mediante diretta corresponsione del relativo importo da parte del soggetto terzo che dovesse rendersi aggiudicatario dell'Azienda.

7.4 L'efficacia dell'Offerta Irrevocabile Cauzionata è comunque condizionata alla presentazione da parte di F&M di domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi e nei termini di cui al Contratto.

7.5 Resta altresì inteso che, qualora l'Affittuaria si renda inadempiente all'impegno di pagamento del corrispettivo contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento in proprio favore dell'Azienda di cui all'Articolo 7.2, la Concedente avrà titolo e diritto di ritenere la Cauzione, salvo il maggior danno.

ARTICOLO 8 - MAGAZZINO

8.1 Le Parti precisano che le merci che costituiscono il magazzino di F&M non sono oggetto di trasferimento in favore di A.M. ed in forza del Contratto.

ARTICOLO 9 - AMMORTAMENTI

9.1. La Concedente non dedurrà gli ammortamenti relativi ai beni dell'Azienda affittata, i quali rimarranno di esclusiva competenza di A.M..

ARTICOLO 10 - SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO



10.1 È fatto divieto all'Affittuaria di concedere in subaffitto a soggetti terzi l'Azienda o parte di essa e/o di sostituire a sé stessa altra persona (fisica o giuridica), anche se a titolo gratuito, nella gestione dell'Azienda.

10.2 Le Parti non potranno altresì cedere il Contratto a terzi senza reciproca e preventiva autorizzazione espressa e scritta.

ARTICOLO 11 - GESTIONE DELL'AZIENDA ED OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA

11.1 L'Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda ricevuta in affitto con la dovuta diligenza, senza modificarne l'attuale destinazione e mantenendone l'efficienza.

11.2 Qualora, ai fini del mantenimento in efficienza dell'Azienda, A.M. dovesse immettere nuovi beni nel complesso aziendale condotto in affitto e/o operare migliorie così come innovazioni, anche di natura tecnologica, al termine dell'affittanza sarà in facoltà degli Organi della Procedura riconoscere a A.M. l'indennizzo dovuto ai sensi dell'art. 2561, ultimo comma, c.c. o, quale discrezionale alternativa, riconoscere la proprietà dei beni in questione in capo ad A.M. stessa restituendoli prontamente e senza indugio a quest'ultima.

11.3 L'Affittuaria esonera la Concedente da ogni responsabilità per qualsiasi danno diretto o indiretto che dovesse verificarsi nell'esercizio dell'attività riferita all'azienda affittata.

ARTICOLO 12 - RESTITUZIONE DELL'AZIENDA

12.1 Fatto salvo il caso in cui l'Affittuaria dovesse rendersi acquirente dell'Azienda, alla scadenza del Contratto ovvero alla cessazione dello stesso per qualsiasi ragione e causa, l'Affittuaria dovrà **(i)** restituire l'Azienda alla Concedente con tutti i suoi elementi e componenti in condizione di normale efficienza, salvo il deperimento dei singoli beni dovuto all'uso ed alla normale obsolescenza, e **(ii)** compiere tutti gli atti volti a trasferire di nuovo in capo alla Concedente la titolarità della gestione dell'Azienda e a consentire - per quanto di sua competenza - il subentro e/o la retrocessione della Concedente nei contratti di cui ai precedenti articoli 5 ove fossero ancora in corso.

12.2 Alla scadenza del Contratto l'Affittuaria non potrà rivendicare alcunché a titolo di avviamento, né altre indennità di qualsiasi natura o genere, come di seguito precisato.

12.3 L'Azienda riconsegnata alla Concedente dall'Affittuaria non potrà includere contratti onerosi per l'acquisizione della disponibilità di macchinari, attrezzature o locali (inclusi i preliminari di compravendita, i contratti di locazione e i contratti di leasing) diversi da quelli esistenti alla data della consegna dell'Azienda all'Affittuaria. Tali rapporti, salvo le menzionate eccezioni, ove nel frattempo instaurati dall'Affittuaria, resteranno in capo alla stessa, che terrà indenne e manlevata la Concedente da qualsiasi richiesta ad essi connessa.

12.4 Per il caso di riconsegna dell'Azienda dall'Affittuaria alla Concedente, la prima garantisce sin d'ora alla seconda: **(i)** di aver



estinto tutti i debiti sorti nel corso ed in ragione dell'affitto, fermo restando che i medesimi resteranno in capo all'Affittuaria; **(ii)** di aver provveduto al pagamento di tutti gli oneri fiscali, previdenziali e assistenziali sorti nel corso ed in ragione dell'affitto e **(iii)** di aver regolarmente adempiuto ai contratti con i terzi, impegnandosi a tenere indenne e manlevata la Concedente da qualsiasi richiesta proveniente da committenti o terze parti avente origine in circostanze verificatesi successivamente alla data odierna e anteriormente alla data di effettiva riconsegna dell'Azienda alla Concedente.

12.5 L'Affittuaria rinuncia sin d'ora, per l'eventualità in cui essa non dovesse diventare cessionaria dell'Azienda, a richiedere alla Concedente indennità o risarcimenti o rimborsi di costi, a qualunque titolo, salvi i reciproci conguagli per ratei di costi sostenuti così come indicato nei precedenti articoli 2.8 e 2.9; rinuncia altresì, sin d'ora e fermo quanto previsto al superiore articolo 11.2, alla cessazione dell'affitto dell'Azienda (per qualsiasi causa determinata), a pretendere dalla Concedente alcun compenso per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 2561 e 2562 c.c..

ARTICOLO 13 - RISOLUZIONE

13.1 Il Contratto si risolverà di diritto al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

i) mancato deposito della domanda di concordato, anche nella forma prenotativa ex art. 44, comma 1, del c.c.i.i. e tale da prevedere la cessione a terzi secondo procedure di legge dell'Azienda oggetto dell'Offerta Irrevocabile, da parte della Concedente entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla Data di Efficacia; tale risoluzione opererà di diritto solo a seguito di dichiarazione dell'Affittuaria di volersi avvalere della presente clausola;

ii) revoca dell'ammissione al concordato, nel caso in cui non venga aperta la Liquidazione Giudiziale della Concedente entro 60 (sessanta) giorni **(a)** dalla scadenza del termine per il deposito della proposta, del piano e della documentazione prevista dal c.c.i.i. o **(b)** dalla revoca stessa dell'ammissione al concordato preventivo; tale risoluzione opererà di diritto solo a seguito di dichiarazione dell'Affittuaria di volersi avvalere della presente clausola;

iii) cessione totale o parziale a terzi, in qualunque modo e forma, delle attività costituenti l'Azienda; nonché nel caso in cui l'Affittuaria:

iv) differenze di rilievo, avuto riguardo alla fattispecie concreta, nella consistenza dell'Azienda nonché manifestazione di impegni ad oggi non dichiarati tali da incidere sull'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda; falsità, erroneità, incompletezza, inesattezza o inveridicità delle dichiarazioni rese dalla Concedente ai precedenti artt. 5.1 e 6.3; invalidità e/o inefficacia anche di uno solo dei contratti in cui subentra l'Affittuaria per effetto del presente affitto; mancanza, in-



completezza o inidoneità delle autorizzazioni, dei permessi, nulla-osta e certificazioni necessarie per il corretto svolgimento dell'attività dell'Azienda; assenza o mancanza di conformità a norma di anche uno solo dei beni di cui all'Allegato 1 o di cui alla perizia di stima dell'Ing. Gallone; inadempimento agli obblighi assunti dalla Concedente ai sensi degli artt. 2.5, 2.6, 5.6 e 6.4; inadempimento all'obbligo della Concedente qui assunto di tenere indenne e manlevare l'Affittuaria da pretese avanzate da terzi fondate e relative allo svolgimento pregresso alla Data di Efficacia di rapporti di lavoro o collaborazione, in corso o cessati alla Data di Efficacia, nonché da pretese afferenti agli obblighi retributivi, fiscali, contributivi, previdenziali e assistenziali afferenti i rapporti di lavoro o collaborazione suddetti; la risoluzione del presente contratto conseguente al verificarsi delle circostanze di cui al presente articolo 13.1, punto iv) opererà di diritto solo a seguito di dichiarazione dell'Affittuaria di volersi avvalere della relativa e presente clausola e previsione;

v) conceda in subaffitto a terzi l'Azienda;

vi) modifichi l'uso dell'Azienda;

vii) utilizzi personale dipendente non in regola con i contratti di lavoro e in violazione delle norme vigenti in tema di assistenza, assicurazione e previdenza dei lavoratori dipendenti;

(viii) non rispetti le prescrizioni richieste dalla legge per l'esercizio dell'Azienda;

(ix) non attui gli interventi di *manutenzione dei beni costituenti l'Azienda*;

13.2 È fatto comunque salvo il risarcimento dell'eventuale danno.

ARTICOLO 14 - MODIFICHE

14.1 Qualsiasi modifica al Contratto potrà essere apportata soltanto mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

ARTICOLO 15 - SPESE ED ONERI FISCALI

15.1 Fatto salvo quanto espressamente previsto in altre clausole del Contratto, qualsivoglia spesa, imposta, tassa o altro onere derivante dalle operazioni previste nel Contratto sarà sostenuto e pagato come segue:

(i) saranno sostenute e versate dall'Affittuaria le spese relative alle eventuali imposte di registro dovute in conseguenza, diretta o indiretta, del Contratto, nonché le spese e gli onorari notarili per il Contratto stesso e le pattuizioni in esso contenute;

(ii) ogni altra eventuale spesa, onere, imposta o tassa verrà corrisposta da ciascuna Parte in conformità alle leggi applicabili.

15.2 Le Parti danno espressamente atto che le prestazioni previste in questo Contratto sono soggette al regime IVA.

ARTICOLO 16 - COMPLETEZZA DEL CONTRATTO, TRATTATIVA CONGIUNTA, TOLLERANZA

16.1 Il Contratto riproduce in forma scritta l'espressione finale delle intese raggiunte tra le Parti sulle materie che ne co-



stituiscono l'oggetto e rappresenta l'esclusiva e completa riproduzione dei termini di tali intese.

16.2 Il Contratto disciplina, ora per allora e sino alla sua cessazione, il solo rapporto di affitto d'azienda in forza dello stesso costituito e non incide in alcun modo sui rapporti pregressi intercorsi tra le Parti le quali mantengono l'una verso l'altra, e nel caso viceversa, ogni azione, diritto, credito e correlativamente obbligo discendente, in capo all'una o all'altra, dai rapporti pregressi in questione.

16.3 Le Parti, come rappresentate, dichiarano che tutte le clausole del Contratto, nessuna esclusa, hanno formato oggetto di trattativa tra le stesse e sono state oggetto di puntuale e specifica approvazione, pertanto concordano sulla non applicabilità al Contratto delle disposizioni di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c..

16.4 L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto all'inadempimento, totale o parziale, di obblighi previsti dal Contratto da parte dell'altra Parte, anche se protratta o reiterata nel tempo, non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia al diritto di far valere la relativa previsione contrattuale né come modifica implicita del contenuto del Contratto stesso.

Resta altresì inteso che ciascuna Parte mantiene il diritto di richiedere l'esatto adempimento in qualsiasi momento degli obblighi previsti dal Contratto.

ARTICOLO 17 - LEGGE APPLICABILE, FORO ESCLUSIVO

17.1 Il Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Ogni controversia dovesse insorgere in relazione al Contratto - incluse quelle relative a validità, efficacia, interpretazione, esecuzione, adempimento, inadempimento e risoluzione del Contratto - sarà di competenza esclusiva ed inderogabile del Foro di Busto Arsizio.

ARTICOLO 18 - COMUNICAZIONI

18.1 Ogni comunicazione relativa al contratto d'affitto dovrà essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana, oltre ad essere consegnata direttamente alla Parte interessata o inviata a mezzo raccomandata a.r. nei casi espressamente previsti nel Contratto o, se non richiesto, mediante posta elettronica certificata all'attenzione dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore c/o la sede legale e/o all'indirizzo di posta elettronica certificata tempo per tempo risultanti dal Registro delle Imprese.

F.to Scarpettini Mauro

F.to Rubagotti Andrea

REPERTORIO N. 2811

RACCOLTA N. 1842

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto Avv. **ALBERTO SCALI, notaio** in Crema, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, che i signori:

- **SCARPETTINI MAURO**, nato a Sesto San Giovanni (MI) il 14 agosto



1962, in rappresentanza, quale amministratore unico, della società **"F & M Brothers S.r.l."**, con sede in Castano Primo (MI), Via Villioresi n. 48, ivi domiciliato per la carica, capitale sociale Euro 500.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza Brianza-Lodi 02299760039, munito per statuto degli occorrenti poteri;

- **RUBAGOTTI ANDREA**, nato a Calcinate (BG) il 22 febbraio 1984, in rappresentanza, quale amministratore unico, della società **"A.M. S.r.l."**, con sede in Soncino (CR), Via Matteotti n. 47/A, capitale sociale Euro 20.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona 01473880191, munito per statuto degli occorrenti poteri,

della cui **identità personale io notaio sono certo**, hanno sottoscritto in mia presenza, sia in calce che a margine dei fogli intermedi, la scrittura privata che precede, previa **lettura** da me datane agli stessi, nonché gli allegati, alle **ore tredici e minuti dieci**.

Crema, via Ponte Furio 7/bis, diciassette gennaio duemilaventicinque

F.to Alberto Scali l.s.



Repertorio n.18.798

Raccolta n.11.659

ACCORDO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO

DI CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno venticinque del mese di luglio

25 luglio 2025

In Busto Arsizio, nel mio studio in Via Mameli n. 14.

Avanti a me Dott.ssa SUSANNA FARIOLI, Notaio in Busto Arsizio, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, senza l'assistenza in questo atto dei testi, non previsti ai sensi della vigente legge notarile e non richiesti da me nè da alcuna delle parti comparse, si sono personalmente costituiti:

il signor

CANZIANI dott. CARLO ALBERTO nato a Buscate il giorno 1 gennaio 1969, residente a Legnano, Via Daniele Crespi n. 6, codice fiscale: CNZ CLL 69A01 B286I,

che interviene al presente atto quale curatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale della società

"F & M BROTHERS S.R.L." con sede in Castano Primo Via Villorresi n.48, capitale sociale Euro 500.000,00, interamente sottoscritto e versato, durata sino al 31 dicembre 2050, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza-Brianza, Lodi 02299760039, REA n. MI-1972325,

tale nominato nel provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale con provvedimento del Tribunale di Busto Arsizio in data 30 maggio 2025,

società in Liquidazione Giudiziale giusta sentenza del Tribunale di Busto Arsizio in data 30 maggio 2025, Sentenza n.63/2025 (Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 39/2025, Sentenza n. 63/2025 del 30 maggio 2025),

a quanto infra facoltizzato in forza di autorizzazione del Giudice Delegato in data 17 luglio 2025, autorizzazione che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale, di seguito definita anche solo "F&M" e/o "Concedente" e/o "Società" e/o la "Procedura",

nonchè il signor

RUBAGOTTI ANDREA nato a Calcinate il 22 febbraio 1984, domiciliato a Soncino Via Regina della Scala n.11, codice fiscale: RBG NDR 84B22 B393L,

che interviene al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società

"A.M. S.R.L." con sede in Soncino Via Matteotti n.47/A, capitale sociale Euro 20.000,00, interamente sottoscritto e versato, durata sino al 31 dicembre 2050, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle

Imprese di Cremona-Mantova-Pavia 01473880191, REA n. CR-174557,

munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale,

di seguito definita anche solo "A.M." e/o "Affittuaria", entrambe di seguito e congiuntamente definite le "Parti" nonché, singolarmente, la "Parte";

persone della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo.

E dette parti, inerendo alle precorse trattative, premettono, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

A) la Concedente è una società a responsabilità limitata di diritto italiano avente ad oggetto sociale (i) lo studio, l'analisi e l'ideazione di linee di abbigliamento e relativi accessori, tessuti, pelletteria, calzature e tessile in genere, la predisposizione di prototipi e modelli; (ii) la verifica della fattibilità tecnica alla produzione di capi di abbigliamento, tessuti, pelletteria, calzature e tessile in genere e relativi accessori; (iii) l'attività di coordinamento alla predisposizione di piani industriali, studi di fattibilità, analisi tecniche, organizzazione e coordinamento del sistema qualità, del sistema di controllo degli impatti ambientali e quant'altro necessario per il coordinamento e per lo studio di fattibilità della produzione industriale; (iv) l'analisi, lo studio, l'organizzazione ed il coordinamento delle reti commerciali; (v) il commercio all'ingrosso di articoli di abbigliamento, tessuti, pelletteria, calzature, tessile ed accessori in genere; (vi) la produzione, il confezionamento di capi di vestiario ed articoli di abbigliamento ed accessori in genere; (vii) la predisposizione di ricerche di mercato, in particolare anche sui mercati esteri, programmi di incentivazione aziendale, la consulenza e la realizzazione di progetti tecnico organizzativi in genere nel settore dell'abbigliamento; (viii) la rappresentanza in Italia ed all'estero di articoli di abbigliamento e suoi accessori; (ix) la compravendita e/o la gestione di esercizi commerciali nel settore dell'abbigliamento e dei suoi accessori;

B) l'Affittuaria è una società a responsabilità limitata di diritto italiano, avente per oggetto sociale (i) la produzione e la vendita di abbigliamento ed accessori, di tessuti per l'abbigliamento ed affini, nonché la commercializzazione di prodotti terzi e la distribuzione degli stessi; (ii) l'assunzione di rappresentanze per ditte italiane e straniere dei prodotti sopraelencati;

C) la Concedente si è trovata a dover fronteggiare una situazione di contingente difficoltà finanziaria, per la soluzione della quale i soci hanno valutato l'opportunità di

far ricorso ad una procedura concorsuale nel seno del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;

D) nelle more e in funzione della suddetta instauranda procedura concorsuale, al fine di non disperdere il valore del bene azienda, F&M si è determinata a stipulare un contratto di affitto d'azienda con A.M. per l'affitto dell'azienda già esercitata in Trezzano sul Naviglio, Via Carlo Goldoni n.18 ed in Pieve di Sacco Viale Petrarca n.31, azienda avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di produzione e di vendita di abbigliamento ed accessori, di tessuti per l'abbigliamento ed affini, nonché la commercializzazione di prodotti di terzi e la distribuzione degli stessi (d'ora innanzi, anche soltanto, l'"Azienda");

E) le parti hanno pertanto stipulato contratto di affitto d'azienda giusta atto in data 17 gennaio 2025 n. 2.811/1.842 di Repertorio in autentica dott. Alberto Scali Notaio in Crema, registrato a Cremona in data 23 gennaio 2025 al n. 640, serie 1T (d'ora innanzi, l'"Affitto");

F) con sentenza n. 63/2025 pubblicata in data 30 maggio 2025, il Tribunale di Busto Arsizio, in accoglimento dell'istanza presentata dalla stessa F&M, ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della Società;

G) non risulta costituito il comitato dei creditori;

H) la Procedura ha manifestato il proprio interesse alla prosecuzione del rapporto di affitto, come sopra sorto prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, con finalità conservativa del compendio aziendale per evitarne la perdita di valore nonché la disgregazione anche in vista di una futura alienazione nell'ambito di procedura competitiva, a condizione che il relativo contratto venga modificato ed integrato in aderenza alle richieste formulate dalla Procedura stessa;

I) le Parti, previo ottenimento quanto ad F&M di debita autorizzazione del Giudice Delegato, hanno raggiunto un accordo in ordine alla modifica dell'Affitto.

Tutto ciò premesso, confermato e dedotto quale parte integrante e sostanziale del presente atto le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le suestese premesse e i documenti allegati all'Affitto nonché al presente accordo (d'ora innanzi, il "Nuovo Affitto" o l'"Affitto Modificato") costituiscono ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del Nuovo Affitto e pertanto sono da intendersi come trascritti nel medesimo.

1.2 Il Nuovo Affitto modifica, integra e sostituisce l'Affitto, ed in particolare gli articoli 2.5 e 2.6 dell'"Affitto" che nella loro formulazione originaria vengono eliminati, l'art.4.1 (relativo al canone d'affitto) nonché gli articoli 5.4 e 6.4 dell'"Affitto" ora 5.2 e 6.2

del "Nuovo Affitto", costituendo l'accordo deputato a disciplinare i rapporti tra le Parti con decorrenza dalla data odierna, fermi ed impregiudicati i rinvii all'Affitto, se ed in quanto operati nel Nuovo Affitto, nonché quanto non diversamente disciplinato dal Nuovo Affitto anche con riferimento a fatti, atti o adempimenti già intervenuti.

1.3 Quanto alle definizioni, ove non contemplate dal Nuovo Affitto, si intendono riferite a quelle già contemplate dall'Affitto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

2.1 Con la sottoscrizione dell'Affitto F&M ha concesso in affitto ad A.M., che ha accettato, l'Azienda.

2.2 La consistenza materiale dell'Azienda, secondo quanto già risultante all'art. 2.2 dell'Affitto cui si rinvia, consta di:

a) beni strumentali, quali macchinari, attrezzature, macchine d'ufficio, mobili ed arredi, quali risultanti dall'elenco allegato sotto il numero 1 ("Inventario") al sopracitato atto in data 17 gennaio 2025 n. 2.811/1.842 di Repertorio in autentica dott. Alberto Scali Notaio in Crema;

b) contratti strumentali all'esercizio dell'Azienda, ivi incluso il contratto di licenza del marchio "Luckylu'", con espressa esclusione, anche ai fini di cui all'art. 2558 c.c., del subentro in ogni altro rapporto contrattuale non espressamente richiamato nell'elenco allegato sotto il numero 2 ("Contratti" all'affitto) al più volte atto in data 17 gennaio 2025 n. 2.811/1.842 di Repertorio in autentica dott. Alberto Scali Notaio in Crema;

c) segni distintivi rappresentati dai marchi di impresa "BLUBIANCO" e "THEABITO" di titolarità di F&M di cui all'allegato 3 ("Marchi d'Impresa") al più volte atto in data 17 gennaio 2025 n. 2.811/1.842 di Repertorio in autentica dott. Alberto Scali Notaio in Crema;

d) tutte le autorizzazioni, i permessi, i nulla osta, e le certificazioni necessarie per il corretto esercizio ed il corretto svolgimento delle attività afferenti all'esercizio dell'Azienda;

e) conoscenze, anche di natura tecnica e procedure operative e produttive utili e necessarie allo svolgimento dell'attività aziendale nonché avviamento, archivio aziendale, composto da bozzetti, modelli, prototipi, campioni, campionature e capi di abbigliamento, rapporti con i clienti ed i fornitori di cui all'elenco già scambiato tra le Parti ante apertura della liquidazione giudiziale;

f) numero 7 (sette) dipendenti quali risultanti dall'elenco allegato sotto il numero 4 ("Lavoratori Trasferiti") al più volte citato atto in data 17 gennaio 2025 n. 2.811/1.842 di Repertorio in autentica dott. Alberto Scali Notaio in Crema ferma restando l'intervenuta cessazione nelle more del rapporto di lavoro con tre di tali dipendenti.

2.3 Le Parti, come sopra rappresentate, confermano e riconoscono che resta espressamente escluso dall'oggetto del Nuovo Affitto, e dunque dal perimetro dell'Azienda, il magazzino (come da successivo articolo 8).

2.4. Analogamente dicasi con riferimento ai debiti e/o ai crediti, di ogni genere o natura (a meri fini esemplificativi, verso fornitori, erario, enti previdenziali ed assicurativi, agenzie tributarie e fiscali, lavoratori, clienti, ecc.), assunti, contratti e/o maturati alla data di sottoscrizione dell'Affitto che, a prescindere dalla relativa e rispettiva data di esigibilità, restano esclusi dall'oggetto dell'Affitto e del Nuovo Affitto, per cui gli stessi rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo carico e favore della Società "F & M BROTHERS S.R.L.".

Le Parti, sempre come sopra rappresentate, si danno altresì reciprocamente atto della non applicabilità all'ipotesi di affitto d'azienda del disposto di cui all'art. 14 del d.lgs. 472/1997 oltre che dell'art.2560 cod.civ..

2.5 L'affitto di azienda, come stabilito nell'atto in data 17 gennaio 2025 n.2.811/1.842 di Repertorio dr. Alberto Scali Notaio in Crema, ha avuto decorrenza dal giorno 18 (diciotto) gennaio 2025 (duemilaventicinque), avendo ad iniziale oggetto lo svolgimento delle attività afferenti alla produzione e commercializzazione della collezione Primavera/Estate 2025 (c.d. "PE/2025").

2.6 Resta inteso che le Parti provvederanno, all'atto della cessazione del Nuovo Affitto, a determinare, nel rispetto della legge ed in particolare nel rispetto di quanto disciplinato dal c.c.i.i., in relazione ai contratti compresi nell'Azienda, i reciproci conguagli.

2.7 In caso di aggiudicazione dell'Azienda a soggetto terzo (d'ora innanzi l'"Acquirente") in esito a procedure competitive svoltesi nell'ambito della liquidazione giudiziale, l'Acquirente sarà tenuto a versare in favore dell'Affittuaria il rimborso delle spese, di ogni genere e natura, da quest'ultima sostenute e/o anticipate per l'ideazione, lo sviluppo, la produzione, distribuzione e commercializzazione della/e collezione/i della cui vendita, in ragione della cessazione del Nuovo Affitto, l'Affittuaria non percepirà i ricavi, in tutto o in parte (in quest'ultima ipotesi proporzionalmente ai ricavi non percepiti), salva la facoltà dell'Affittuaria di non ideare, sviluppare, produrre, distribuire e commercializzare tale/i collezione/i. La documentazione di gara farà espressa menzione di tale obbligo dell'Acquirente che dovrà essere onorato contestualmente ed in aggiunta al versamento del corrispettivo di aggiudicazione dell'Azienda.

La documentazione giustificativa dei costi e degli esborsi sostenuti e/o anticipati dall'Affittuaria sarà oggetto, con riferimento ai profili dell'effettività, congruità ed

inerenza rispetto all'ideazione, allo sviluppo, alla produzione, distribuzione e commercializzazione della collezione, a verifica e conferma ad opera della Procedura la quale indicherà all'Affittuaria modi e tempi di ostensione di tale documentazione.

ARTICOLO 3 - DURATA E CESSAZIONE DEL CONTRATTO

3.1 Gli effetti del Nuovo Affitto decorrono dalla data odierna (c.d. "Data di Nuova Efficacia"), dando corso e prosecuzione senza soluzione di continuità al rapporto di affitto dell'Azienda in essere, con mantenimento del termine del 31 (trentuno) dicembre 2026 (duemilaventisei) quale scadenza naturale del rapporto conseguente alla stipula dell'Affitto, prima e del Nuovo Affitto, ora.

3.2 Successivamente a tale prima scadenza e salvo disdetta di una delle parti, da rendere nota all'altra con un preavviso di 90 (novanta) giorni mediante comunicazione scritta, il rapporto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di 6 (sei) mesi (c.d. "Periodo di Proroga").

3.3 Allo scadere del Periodo di Proroga, ogni effetto del Nuovo Affitto cesserà automaticamente, senza necessità di disdetta o altra comunicazione.

3.4 Il Nuovo Affitto cesserà, in ogni caso, laddove l'Affittuaria dovesse acquistare la proprietà del Complesso Aziendale.

ARTICOLO 4 - CANONE

4.1 L'Affittuaria, con decorrenza dalla data odierna, corrisponderà alla Concedente l'importo fisso mensile di Euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero zero), oltre IVA se dovuta, a titolo di canone per l'affitto dell'Azienda, per complessivi Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento virgola zero zero) annui, con conguagli in relazione al mese in corso da effettuare entro i dieci giorni successivi alla data odierna.

4.2 Il pagamento del canone da parte di A.M. avverrà, a fronte di emissione di regolare fattura da parte di F&M, in via mensile anticipata, entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese di durata e vigenza del Nuovo Affitto.

Il pagamento dei canoni da parte di A.M. avverrà mediante bonifici bancari su conto corrente bancario intestato alla Procedura che verrà da quest'ultima comunicato all'Affittuaria.

4.3 Qualsiasi ritardo nel pagamento di qualsiasi importo dovuto ai sensi del Nuovo Affitto comporterà l'applicazione di interessi di mora nella misura di legge, a partire dalla data di scadenza e sino alla data dell'effettivo pagamento di quanto dovuto.

ARTICOLO 5 - SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

5.1 L'Affittuaria è subentrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558 c.c. alla Concedente, per l'intera durata

dell'Affitto, prima, e del Nuovo Affitto, ora, nei soli rapporti contrattuali già indicati ed identificati al precedente art. 2.2, lett. b) con espressa esclusione della successione da parte dell'Affittuaria in ogni altro contratto e/o rapporto ivi non indicato.

5.2 Con specifico riferimento all'immobile sito in Trezzano sul Naviglio - Via Carlo Goldoni n.18, condotto in locazione da F&M (in qualità di Conduttrice) in forza del contratto di locazione stipulato con IMCA srl (C.F. / P.IVA05912300158), in persona del suo legale rappresentante pro tempore, corrente in 20154 Milano (MI) - Via Pietro Maroncelli n.17 in data 3 dicembre 2018 e con decorrenza dal giorno 1 gennaio 2019, debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2 al n° ID telematico TNM18T015374000VD, le parti, come sopra rappresentate, precisano che nell'intero e relativo rapporto locatizio subentra l'Affittuaria con decorrenza dalla data odierna ed ai sensi dell'art. 36 della legge 392/78, con onere di comunicazione del subentro in capo all'Affittuaria.

5.3 Le Parti, come sopra rappresentate, danno atto che i debiti ed i crediti afferenti ai e/o originati dai rapporti contrattuali in corso e nei quali l'Affittuaria è subentrata in forza dell'Affitto e del Nuovo Affitto, restano espressamente esclusi, a prescindere dalla relativa e rispettiva data di esigibilità, dall'oggetto dell'Affitto o del Nuovo Affitto, per cui gli stessi rimarranno, rispettivamente, ad esclusivo carico e favore della Concedente.

ARTICOLO 6 - DIPENDENTI

6.1 I debiti per TFR e ratei retributivi maturati nei confronti dei Lavoratori Trasferiti (es. permessi, ferie, mensilità aggiuntive) sino alla Data di Efficacia, così come i debiti e le spettanze di ogni altra natura maturati sino alla Data di Efficacia del Vecchio Affitto in relazione ai Lavoratori Trasferiti ed ai relativi rapporti di lavoro, sono e rimarranno di titolarità ed a carico esclusivo della Concedente.

6.2 Qualora AM sia oggetto di richiesta, giudiziale o stragiudiziale, da parte dei Lavoratori Trasferiti relativa al pagamento di competenze maturate antecedentemente alla data di decorrenza dell'Affitto e/o per qualsivoglia titolo che trovi ragione e/o fondamento in ogni rapporto pregresso e/o in fatti intervenuti prima della decorrenza dell'Affitto, AM, nel caso ed a seguito del relativo pagamento, avrà diritto di insinuare al passivo della Procedura il relativo diritto e credito di rivalsa con riconoscimento ed ammissione dello stesso al privilegio di cui all'art. 2751 bis, n.1, Cod.Civ.; ciò, ove occorra precisarlo, anche in relazione a TFR - ove non versato su fondo pensione - e ratei retributivi (es. permessi, ferie,

mensilità aggiuntive) maturati sino alla Data di Efficacia del Vecchio Affitto dai dipendenti già dimissionari signore [REDACTED] e dai dipendenti che dovessero cessare il rapporto di lavoro durante la vigenza del Nuovo Affitto.

ARTICOLO 7 - IMPEGNO IRREVOCABILE ALLA FORMULAZIONE DI OFFERTA IN PROCEDURA COMPETITIVA

7.1 In caso di sua indizione ad opera della Procedura, AM, come sopra rappresentata, si impegna a partecipare alla procedura competitiva ex art. 216 CCI mediante formulazione, ove ammissibile a fronte della stima operata in sede concorsuale del Complesso Aziendale (cfr. definizione infra), di offerta unica non inferiore a complessivi Euro 100.000,00 -centomila virgola zero zero- (d'ora innanzi l'"Offerta") per il simultaneo acquisto, in lotto cumulativo, dell'Azienda nonché della partecipazione, con le relative garanzie di legge, del valore nominale di Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento virgola zero zero), corrispondente al 55% (cinquantacinque per cento) dell'intero capitale sociale detenuta da F&M in seno al capitale sociale di LuckyLu' Srl (C.F./P.IVA 07501680966), corrente in Castano Primo (MI), Via Villorosi n.48 (il "Complesso Aziendale").

ARTICOLO 8 - MAGAZZINO ED ESECUZIONE CONTRATTI IN CORSO

8.1 Le Parti, come sopra rappresentate, precisano che le merci che costituiscono il magazzino della Società non sono state e restano escluse dall'oggetto del trasferimento dell'Azienda in favore di A.M..

ARTICOLO 9 - AMMORTAMENTI

9.1. La Concedente non dedurrà gli ammortamenti relativi ai beni dell'Azienda affittata, i quali rimarranno di esclusiva competenza di A.M..

ARTICOLO 10 - SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1 È fatto divieto all'Affittuaria di concedere in subaffitto a soggetti terzi l'Azienda o parte di essa e/o di sostituire a sé stessa altra persona (fisica o giuridica), anche se a titolo gratuito, nella gestione dell'Azienda.

10.2 Le Parti non potranno altresì cedere il Nuovo Affitto a terzi senza reciproca e preventiva autorizzazione espressa e scritta.

ARTICOLO 11 - GESTIONE DELL'AZIENDA ED OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA

11.1 L'Affittuaria, come sopra rappresentata, si impegna a gestire l'Azienda ricevuta in affitto con la dovuta diligenza, senza modificarne l'attuale destinazione e mantenendone l'efficienza.

11.2 L'Affittuaria, come sopra rappresentata, esonera la Concedente da ogni responsabilità per qualsiasi danno diretto o indiretto che dovesse verificarsi nell'esercizio dell'attività riferita all'azienda affittata.

11.3 La Procedura ha facoltà di procedere all'ispezione dell'Azienda ai sensi dell'art. 212, comma 3, CCI.

ARTICOLO 12 - RESTITUZIONE DELL'AZIENDA

12.1 Fatto salvo il caso in cui l'Affittuaria dovesse rendersi aggiudicataria del Complesso Aziendale, alla scadenza dell'Affitto Modificato ovvero alla cessazione dello stesso per qualsiasi ragione e causa, l'Affittuaria dovrà (i) restituire l'Azienda alla Concedente con tutti i suoi elementi e componenti in condizione di normale efficienza, salvo il deperimento dei singoli beni dovuto all'uso ed alla normale obsolescenza, e (ii) compiere tutti gli atti volti a trasferire di nuovo in capo alla Concedente la titolarità della gestione dell'Azienda e a consentire - per quanto di sua competenza - il subentro e/o la retrocessione della Concedente nei contratti di cui al precedente articolo 5 ove fossero ancora in corso.

12.2 Alla scadenza dell'Affitto Modificato l'Affittuaria non potrà rivendicare alcunché a titolo di avviamento, né altre indennità di qualsiasi natura o genere, come di seguito precisato.

12.3 L'Azienda riconsegnata alla Concedente dall'Affittuaria non potrà includere contratti onerosi per l'acquisizione della disponibilità di macchinari, attrezzature o locali (inclusi i preliminari di compravendita, i contratti di locazione e i contratti di leasing) diversi da quelli esistenti alla data della consegna dell'Azienda all'Affittuaria. Tali rapporti, salvo le menzionate eccezioni, ove nel frattempo instaurati dall'Affittuaria, resteranno in capo alla stessa, che terrà indenne e manlevata la Concedente da qualsiasi richiesta ad essi connessa.

12.4 Per il caso di riconsegna dell'Azienda dall'Affittuaria alla Concedente, la prima garantisce sin d'ora alla seconda:

(i) di aver estinto tutti i debiti sorti nel corso ed in ragione dell'Affitto e del Nuovo Affitto, fermo restando che i medesimi resteranno in capo all'Affittuaria; (ii) di aver provveduto al pagamento di tutti gli oneri fiscali, previdenziali e assistenziali sorti nel corso ed in ragione dell'Affitto e del Nuovo Affitto e (iii) di aver regolarmente adempiuto ai contratti con i terzi, impegnandosi a tenere indenne e manlevata la Concedente da qualsiasi richiesta proveniente da committenti o terze parti avente origine in circostanze verificatesi successivamente alla data di efficacia dell'"Affitto" (18 gennaio 2025) e anteriormente alla data di effettiva riconsegna dell'Azienda alla Concedente.

12.5 L'Affittuaria, come sopra rappresentata, rinuncia sin d'ora, per l'eventualità in cui essa non dovesse diventare cessionaria dell'Azienda, a richiedere alla Concedente indennità o risarcimenti, a qualunque titolo, salvo quanto

previsto al precedente articolo 2.6 nonché, nei confronti dell'Acquirente, il conguaglio per costi sostenuti così come indicato al precedente articolo 2.7; rinuncia altresì, alla cessazione dell'affitto dell'Azienda (per qualsiasi causa determinata), a pretendere dalla Concedente compenso per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 2561 e 2562 c.c..

ARTICOLO 13 - RISOLUZIONE E RECESSO

13.1 Il presente contratto si risolverà di diritto al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

i) cessione totale o parziale a terzi, in qualunque modo e forma, delle attività costituenti il Complesso Aziendale o l'Azienda;

nonché nel caso in cui l'Affittuaria:

ii) conceda in subaffitto a terzi l'Azienda;

iii) modifichi l'uso dell'Azienda;

iv) utilizzi personale dipendente non in regola con i contratti di lavoro e in violazione delle norme vigenti in tema di assistenza, assicurazione e previdenza dei lavoratori dipendenti;

(v) non rispetti le prescrizioni richieste dalla legge per l'esercizio dell'Azienda;

(vi) non attui gli interventi di manutenzione dei beni costituenti l'Azienda.

13.2 È fatto comunque salvo il risarcimento dell'eventuale danno.

ARTICOLO 14 - MODIFICHE

14.1 Qualsiasi modifica al Nuovo Affitto potrà essere apportata soltanto mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

ARTICOLO 15 - SPESE ED ONERI FISCALI

15.1 Fatto salvo quanto espressamente previsto in altre clausole dell'Affitto o del Nuovo Affitto, qualsivoglia spesa, imposta, tassa o altro onere derivante dalle operazioni previste nel Nuovo Affitto sarà sostenuto e pagato come segue:

(i) saranno sostenute e versate dall'Affittuaria le spese relative alle eventuali imposte di registro dovute in conseguenza, diretta o indiretta, del Nuovo Affitto, nonché le spese e gli onorari notarili per il Nuovo Affitto stesso e le pattuizioni in esso contenute;

(ii) ogni altra eventuale spesa, onere, imposta o tassa verrà corrisposta da ciascuna Parte in conformità alle leggi applicabili.

15.2 Le Parti, come sopra rappresentate, danno espressamente atto che le prestazioni previste in questo contratto sono soggette al regime IVA.

ARTICOLO 16 - COMPLETEZZA DEL CONTRATTO, TRATTATIVA CONGIUNTA, TOLLERANZA

16.1 Impregiudicato quanto previsto ai precedenti articoli

1.2 e 1.3, il Nuovo Affitto riproduce in forma scritta l'espressione finale delle intese raggiunte tra le Parti sulle materie che ne costituiscono l'oggetto e rappresenta l'esclusiva e completa riproduzione dei termini di tali intese.

16.2 Il Nuovo Affitto disciplina il solo rapporto di affitto d'azienda che ne costituisce l'oggetto e non incide in alcun modo sui rapporti pregressi intercorsi tra l'Affittuaria e la Società in bonis.

16.3 L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto all'inadempimento, totale o parziale, di obblighi previsti dal Nuovo Affitto da parte dell'altra Parte, anche se protratta o reiterata nel tempo, non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia al diritto di far valere la relativa previsione contrattuale né come modifica implicita del contenuto del Nuovo Affitto stesso.

Resta altresì inteso che ciascuna Parte mantiene il diritto di richiedere l'esatto adempimento in qualsiasi momento degli obblighi previsti dal Nuovo Affitto ed, ove compatibili, dall'Affitto.

ARTICOLO 17 - LEGGE APPLICABILE, FORO ESCLUSIVO

17.1 Il Nuovo Affitto è disciplinato dalla legge italiana.

17.2 Ogni controversia dovesse insorgere in relazione al Nuovo Affitto - incluse quelle relative a validità, efficacia, interpretazione, esecuzione, adempimento, inadempimento e risoluzione del Nuovo Affitto - sarà di competenza esclusiva ed inderogabile del Foro di Busto Arsizio.

ARTICOLO 18 - COMUNICAZIONI

18.1 Ogni comunicazione relativa al Nuovo Affitto dovrà essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana, oltre ad essere consegnata direttamente alla Parte interessata o inviata a mezzo raccomandata a.r. nei casi espressamente previsti nel Nuovo Affitto o, se non richiesto, mediante posta elettronica certificata all'attenzione dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore c/o la sede legale e/o all'indirizzo di posta elettronica certificata tempo per tempo risultanti dal Registro delle Imprese.

L'imposta di bollo verrà assolta in sede di registrazione con procedura telematica.

Si omette la lettura dell'allegato per espressa e concorde dispensa fattami dalle parti comparse che dichiarano di averne già preso esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura ai comparenti, che da me interpellati lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore undici e minuti quarantacinque.

Consta di tre fogli dattiloscritti da mani fide e completati a mano da me Notaio per intere facciate undici e fin qui di

questa dodicesima.

f.to Canziani Carlo Alberto

f.to Rubagotti Andrea

f.to Susanna Farioli Notaio (sigillo)

Contratto di Locazione di Immobile Strumentale

Assoggettamento ad IVA ai sensi dall'art. 35, comma da 8 a 10 sexsies, del D.L. 223/2006
convertito nella Legge n. 248/2006

Con il presente Contratto, negoziato e stipulato in Trezzano s/N (MI) in data 03.12.2018

TRA

IMCA srl, con sede in Via Pietro Maroncelli 17 – 20154 Milano, codice fiscale e partita IVA 05912300158, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 1046350, di seguito “la Parte Locatrice, la Locatrice o il Locatore” in persona del Presidente e Amministratore Delegato Signor Enrico Castaldi, codice fiscale CSTNCT68C10F205X e carta di identità n. AN 6154983 rilasciata dal comune di Bollengo (TO)

E

La società F&M Brothers srl con sede in Via Villoresi 48 – 20022 Castano Primo (MI), codice fiscale e partita IVA 02299760039 numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 1972325 , di seguito “la Parte Conduttrice, la Conduttrice o il Conduttore” in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor De Berardinis Federico, codice fiscale DBRFRC76R30F205L e carta di indentità n. CA34017AA-791120 rilasciata dal comune di Milano (MI)

PREMESSO CHE

- A. La Locatrice è proprietaria del complesso immobiliare sito in Comune di Trezzano sul Naviglio, via Carlo Goldoni 18, distinto in catasto fabbricati al Foglio 7 – Mappale 76 Subalterno 704 (Edifici di Trezzano 1 e Trezzano 2) e al Foglio 9 – Mappale 1 Subalterno 702 (Edificio di Trezzano 3) in seguito “il complesso immobiliare”

- B. E' intendimento della Conduttrice acquisire in locazione una porzione dell'Edificio di Trezzano 1 al piano terreno del predetto immobile della Locatrice (e già precedentemente locato alla conduttrice) oltre la porzione al Piano Primo dell'Edificio di Trezzano 2 - dette porzioni in seguito definite "l'immobile o il capannone "sono distinte in catasto fabbricati al Foglio 7 – Mappale 76 Subalterno 704 – Rendita Catastale euro 20.750,00. Le porzioni in oggetto della locazione sono meglio identificate con la planimetrie allegate (Allegati 1A, 1B, 1C) che divengono parte integrante del presente contratto di locazione, alle condizioni e ai termini di cui al presente contratto.
- C. La parte conduttrice dovrà accedere al capannone dal cancello di ingresso centrale che dalla strada immette all'immobile e quindi dal secondo cancello centrale. Sia i parcheggi est e sia quelli ovest di proprietà del complesso immobiliare prospicienti il lato strada (sud), nonché gli altri cancelli, segnatamente centrali e lato est sono destinati esclusivamente ad altri corpi di fabbrica e pertanto il loro uso è interdetto al Conduttore. All'interno dell'area cortilizia il conduttore potrà parcheggiare o sostare un massimo di tre autovetture, limitatamente alla zona prospiciente il capannone al piano terreno ad esso locato. In particolare gli stalli saranno ubicati in corrispondenza della campata sud e della campata centrale del capannone locato; fatta condizione che le campate nord dovranno rimanere in ogni caso libera per consentire alle altre unità facenti parte della porzione T2 Piano Terreno le operazioni di carico e scarico. All'uopo è fatto divieto al Conduttore di transitare in, od occupare, altre zone non espressamente concesse in locazione.
- D. Che la porzione di T2 Piano Primo sarà oggetto di lavori come concordati tra le parti (Allegato 2).

CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Precisato che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che hanno valore contrattuale, La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che a tale titolo accetta, gli Immobili così come raffigurati nelle allegate planimetrie controfirmate dai contraenti (Allegato 1A, 1B, 1C).



La parte Conduttrice dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati idonei all'uso convenuto. Essi verranno consegnati integri e in buono stato di manutenzione, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività; il conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato in cui vengono consegnati, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

2) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine di attestazione di prestazione energetica degli edifici.

3) Gli Immobili vengono concessi in locazione per essere adibiti a laboratorio al Piano Primo di T2 con annesso magazzino al Piano Terra di T1. Il conduttore dichiara che l'attività svolta nell'immobile oggetto del presente contratto non comporta alcun contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. La dichiarazione qui espressa assorbe il contenuto e le conseguenze degli art. 34 e 35 della Legge 392/78.

4) E' fatto divieto alla Conduttrice di mutare tale uso di cui al punto precedente, di sublocare, dare in comodato o cedere altrimenti in uso, oneroso o gratuito, in tutto od in parte, gli Immobili ad altre entità diverse dal Conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione, al subaffitto o comodato che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto per il Conduttore.

5) E' fatto divieto alla Conduttrice di parcheggiare le autovetture al di fuori delle aree ad esso assegnate. Le parti convengono che i veicoli riconducibili al Conduttore parcheggiati nel perimetro della proprietà, ovvero al di fuori delle aree al medesimo Conduttore assegnate, subiranno la rimozione forzata con i costi di rimozione coatta e di custodia addebitati al Conduttore stesso. E' fatto tassativo divieto di transitare nei confini della proprietà con autoveicoli con rimorchio e/o trattori stradali. Le parti attribuiscono alla presente clausola valore di essenzialità.

6) Il canone annuale è pattuito a corpo di importo pari ad euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00) più IVA per sola pigione, oltre al rimborso delle spese per servizi comuni e per prestazioni accessorie, che si presumono ai soli fini fiscali in euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) salvo conguaglio da calcolarsi periodicamente in ragione dei consumi effettivi contabilizzati, ovvero in ragione di 108 millesimi dell'intero

complesso immobiliare, ovvero in ragione di 210 millesimi dell'Edifici di Trezzano 1 e Trezzano 2, limitatamente al Piano Primo T2 per un terzo dell'edificio T2 o ove applicabile proporzionalmente ai servizi effettivamente goduti. Complessivamente euro 32.300,00 (trentaduemilatrecento/00) più IVA. Tale importo dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla Locatrice alla Condittrice, con valuta fissata al primo giorno del trimestre in corso.

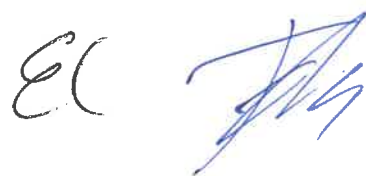
Le parti concordano che il canone sarà aggiornato annualmente, anche senza richiesta della Locatrice, sulla base della variazione accertata dell'indice ISTAT FOI così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il Conduttore verserà contestualmente alla consegna dell'immobile un deposito cauzionale pari ad un trimestre di locazione e cioè di euro 8.075,00 (ottomilaesettantacinque/00), cauzione che non potrà essere utilizzata e imputata in conto canoni di locazione ma che sarà considerata a garanzia del corretto adempimento al presente contratto e della buona conduzione e conservazione dell'immobile.

Detta somma potrà essere utilizzata dalla Locatrice solo in caso di inadempimento e di mancata esecuzione delle manutenzioni da parte della Condittrice, ed – in ipotesi – dovrà essere reintegrata da quest'ultima nel termine di trenta giorni solari dalla richiesta.

Essa verrà restituita dalla Locatrice alla Condittrice a locazione terminata, dopo la riconsegna degli Immobili e assolve tutte le obbligazioni e le pendenze comunque connesse con la locazione, verificato il corretto stato manutentivo del cespite e la corretta tenuta e consegna dei libri di manutenzione obbligatori per gli impianti. Alla scadenza della locazione sarà in facoltà della parte Locatrice, , incassare in tutto o in parte la somma depositata per il soddisfacimento dei crediti vantati a qualsiasi titolo verso la parte Condittrice. Resta in ogni caso salvo il diritto della Locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni eventualmente subiti a causa della condotta della Condittrice. La somma depositata sarà produttiva di interessi che per patto espresso saranno calcolati al tasso legale.

7) Il mancato pagamento anche parziale del canone e dell'IVA entro venti giorni dalla scadenza, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre a quanto dovuto. Qualora il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla precedente clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla corresponsione di un interesse di mora calcolato in misura superiore al 2 per cento a quello legale. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato per pretese od



eccezioni della parte Conduttrice, a qualsiasi titolo formulate, e nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore se non a pagamento avvenuto, con successivo e separato esercizio delle sue ragioni, valendo tra le parti il principio, solve et repete.

8) Il Conduttore si obbliga a provvedere al pagamento delle spese comuni all'intero complesso immobiliare ovvero comuni specifiche dell'Edifici Trezzano 1 e Trezzano 2 secondo le modalità e le scadenze stabilite. Tutte le forniture dei servizi pubblici quali energia elettrica, gas metano, riscaldamento, telefono, dati, acqua, tassa rifiuti, passi carrai, nonché costi di allacciamento, insegne pubblicitarie al Comune e tutte le spese ascrivibili alla propria attività sono a carico del conduttore. Le spese di dette forniture saranno sostenute direttamente dal conduttore o, ove siano condivise in comunione all'intero complesso immobiliare o all'Edifici T1 e T2, saranno anticipate dal Locatore con rivalsa a conguaglio sul conduttore secondo il principio di contabilizzazione dei consumi o secondo il principio dei millesimi di competenza. Il mancato pagamento delle spese comuni autorizza il Locatore ad attingere al deposito cauzionale di cui al presente contratto per il regolare pagamento delle medesime con conseguente obbligo di reintegro. In caso di mora nel pagamento delle spese comuni di cui sopra, che si sia protratta per oltre un semestre, il locatore potrà sospendere al conduttore moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

9) La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dal 1 gennaio 2019, la "Data di decorrenza", e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni ai medesimi termini e condizioni, salvo disdetta da comunicarsi con lettera Raccomandata A.R., con preavviso di dodici mesi prima della scadenza.

Fermo restando quanto previsto dall'Art.29 della Legge 392/1978, è concessa facoltà alla Conduttrice stessa di recedere dal presente Contratto dandone avviso alla Locatrice, con lettera raccomandata A.R. e con preavviso di 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. La conduttrice rinuncia fin d'ora ai disposti di cui agli art. 38 e 39 e relativi al diritto di prelazione ed esonera la locatrice dal relativo obbligo di notifica.

10) Previa comunicazione scritta alla Locatrice e dopo approvazione scritta della medesima, la Conduttrice potrà eseguire, previo rilascio, ove necessario, delle relative autorizzazioni o concessioni delle competenti autorità, tutte le addizioni e migliorie interessanti gli Immobili che si rendessero utili nel corso della locazione per il miglior svolgimento dell'attività della Conduttrice, a condizione che non vengano lese le parti murarie degli Immobili, venga rispettata la destinazione d'uso degli Immobili e non venga pregiudicato il valore



economico complessivo degli Immobili stessi. Il conduttore dichiara che saranno a suo totale carico eventuali spese per innovazioni e/o modifiche che si rendessero necessarie affinché l'immobile oggetto del presente contratto, risulti conforme alle disposizioni degli enti che dovranno rilasciare eventuali autorizzazioni per l'esercizio della sua attività. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Al termine della locazione le addizioni e migliorie eseguite dalla Conduttrice resteranno per patto espresso gratuitamente acquisite dalla Locatrice, rimossa ogni e qualsivoglia eccezione al riguardo, e senza che la Conduttrice possa pretendere indennità, rimborsi, o compensazioni e risarcimenti di qualsiasi natura.

In alternativa la Locatrice potrà richiedere il ritorno allo stato pristino dei locali.

E' concessa inoltre alla Conduttrice facoltà di apporre e mantenere all'esterno degli Immobili le insegne della propria attività previo ottenimento, se necessario, delle relative autorizzazioni amministrative a cura e spese della Conduttrice. Quest'ultima si obbliga a rimuovere dette insegne a sua cura e spese al termine della locazione oggetto del presente contratto.

La Locatrice presterà la propria collaborazione alla Conduttrice per l'ottenimento delle autorizzazioni o concessioni eventualmente necessarie all'esecuzione delle addizioni e migliorie di cui al presente articolo 10.

11) Le riparazioni tutte di cui agli art. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore così come altre, di natura ordinaria, riflettenti gli impianti e i servizi. In particolare la parte conduttrice si obbliga ad eseguire a sua cura e spese la manutenzione ordinaria degli Immobili e dei relativi impianti. Parte Conduttrice si impegna altresì ad eseguire le opere di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie a causa della mancata o ritardata esecuzione dell'ordinaria manutenzione.

Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi al conduttore prelevando l'importo dal deposito cauzionale di cui al presente contratto che dovrà essere reintegrato dal conduttore entro 30 giorni dalla avvenuta richiesta di reintegro.

Il Conduttore è nominato altresì responsabile degli impianti e della manutenzione ordinarie, nonché delle verifiche e controlli che siano di esclusiva pertinenza. Il Conduttore dovrà far effettuare le manutenzioni da



soggetti professionalmente abilitati e dovrà tenere regolarmente i libretti di manutenzione prescritti dalla legge e provvedere alle relative periodiche manutenzioni obbligatorie.

Il locatore potrà eseguire riparazioni straordinarie, anche che non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetti di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.

Il Conduttore s'impegna altresì a restituire, al termine della locazione, tutta la documentazione amministrativa e tecnica ricevuta (schede tecniche, disegni di vario genere, schemi elettrici e di altra natura, istruzioni e manuali di manutenzione, ecc. ecc.), riguardante gli edifici e gli impianti tecnici in essi installati, ivi compresa quella costituente modifiche, addizioni e/o migliorie apportate dal Conduttore.

12) A norma dell'art. 1619 c.c. alla Locatrice spetta il diritto di accedere ai Fabbricati in qualsiasi momento per accertare se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono. Il Conduttore dovrà consentire, previo opportuno preavviso, la visita dei locali a potenziali locatari o acquirenti o loro fiduciari. Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione ovvero ad acquistarli ogni giorno dalle ore 14.00 alle 16.00, a partire dal primo giorno feriale del penultimo semestre di locazione. Per tali scopi si concorda che, con semplice preavviso scritto o telefonico di 48 ore, il Locatore potrà accedere in loco per ispezionare i locali.

13) Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza o, comunque, al momento della risoluzione del presente contratto, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità, a titolo di penale, pari ad un quinto del canone che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

14) E' fatto divieto di scarico di gas inquinanti nell'atmosfera ai sensi di legge. E' fatto divieto di scarico di liquidi inquinanti o nocivi sia a mezzo di pozzi perdenti che nei condotti di fognatura. Il Conduttore si impegna a rispettare le vigenti e future leggi contro l'inquinamento previste dal piano regolatore e dal regolamento in vigore nel Comune di Trezzano Sul Naviglio e quelli dettati dalla Regione. E' vietato lo scarico di acque reflue industriali. E' vietato al Conduttore di svolgere attività rumorose che possa provocare danni o rischi verso la proprietà e/o verso terzi. E' fatto divieto il deposito, custodia o manipolazione di microrganismi quali a titolo esemplificativo funghi, alghe, spore, batteri o virus. E' fatto divieto la detenzione e/o presenza di animali di qualsiasi classe, ordine, famiglia, genere, specie. Il Conduttore non potrà depositare nell'unità locata materiali esplosivi e/o in qualsiasi modo pericolosi per la salute e l'incolumità delle persone e per l'integrità dell'unità stessa. Eventuali merci infiammabili dovranno essere movimentate, maneggiate, stoccate e lavorate nei modi e nelle quantità previste secondo le normative vigenti.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare a terzi e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

15) Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti arrecati al contenuto della cosa locata di proprietà del conduttore o di terzi.

Il Conduttore inoltre esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo o da omissione di altri, di dipendenti, di incaricati o fornitori del locatore, di terzi in genere, e segnatamente per furti, atti vandalici e/o politici. Premesso che il Locatore ha stipulato con primaria Compagnia Assicurativa una polizza "Incendio e Responsabilità Civile del Fabbicato" per rischi legati alla locazione dell'immobile, il Conduttore si obbliga, con la firma del presente contratto, a stipulare a favore del Locatore, con primaria Compagnia Assicurativa di gradimento del Locatore e per tutta la durata del contratto di locazione, una polizza assicurativa indicizzata all'inflazione "Rischio Locativo, Ricorso Terzi da Incendio, Responsabilità Civile della Conduzione e Assicurazione Incendio beni propri" con massimale non inferiore ad euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a copertura del rischio locativo per i potenziali danni alla porzione in locazione per i rischi connessi all'attività di conduzione dello stesso, e non inferiore ad euro 1.000.000,00 (unmilione/00) a copertura del ricorso terzi da incendio per i potenziali danni alle vicine porzioni degli immobili della proprietà e/o potenziali danni provocati a terzi, cose e persone. La polizza dovrà



prevedere la rinuncia alla rivalsa dell'Assicuratore nei confronti del Locatore. Il Conduttore è tenuto a trasmettere al locatore copia della polizza assicurativa e dei suoi rinnovi annuali.

16) Essendo il complesso immobiliare di Via Carlo Goldoni 18, Trezzano sul Naviglio (MI) di proprietà della IMCA S.r.l., soggetto ai controlli da parte dei VVF ai sensi del D.P.R. 151/11, il Conduttore, per quanto concerne la propria attività, si impegna ad ottemperare a quanto sancito dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i. in materia di sicurezza antincendio e (qualora in presenza di personale dipendente o ad esso equiparato) in materia di sicurezza sui luoghi lavoro, in particolare a: redigere il documento di valutazione dei rischi in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. ; redigere il documento di valutazione del livello di rischio di incendio dei luoghi di lavoro, ai sensi del D.M. 10/03/98 e s.m.i. ; redigere delle procedure scritte adeguate per le misure preventive, protettive e precauzionali di esercizio dal rischio di incendio ; nominare i lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze ; far eseguire una formazione adeguata e documentata degli addetti alla prevenzione incendi, lotta antincendio e gestione delle emergenze in conformità al D.lgs. 81/08 e s.m.i.

Il Conduttore ha l'obbligo di dare immediato avviso al Locatore di ogni mutamento che aggravi il rischio di incendio concernente la propria attività. In caso di aggravamento del rischio di incendio concernente l'attività del Conduttore, in modo tale che, se il nuovo stato fosse esistito e fosse stato conosciuto dal Locatore al momento della conclusione del contratto di locazione, il Locatore non avrebbe sottoscritto la stipula del presente contratto di locazione, il Locatore può recedere dal contratto di locazione dandone comunicazione scritta al Conduttore entro dodici mesi da cui ha ricevuto l'avviso. I contraenti attribuiscono a tale clausola carattere di essenzialità.

GARANZIE

La Locatrice garantisce che:

- a) Gli Immobili sono nella sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità.
- b) Gli Immobili sono stati edificati in forza di regolari provvedimenti autorizzativi e concessori.

Non sono necessari lavori allo scopo di rendere gli Immobili conformi alla normativa urbanistica ed edilizia.

- c) Gli Immobili non sono soggetti ad alcun procedimento o provvedimento di natura amministrativa che abbia l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena proprietà e il libero godimento degli stessi.
- d) La Locatrice non è in stato di insolvenza e non è stata ammessa a nessuna procedura concorsuale ed è regolarmente in possesso di tutti i poteri, requisiti ed autorizzazioni per sottoscrivere il presente contratto.

Altrettanto conferma la Conduttrice.

CLAUSOLE DI RISOLUZIONE ESPRESSE

Ai sensi dell'art. 1456 c.c. il Conduttore riconosce espressamente che il mancato rispetto anche di uno solo dei punti contrattuali seguenti : 4) 7) 8) 14) 15 e 16)

Potrà produrre a semplice comunicazione scritta del Locatore, da inoltrarsi tramite raccomandata a.r., la risoluzione del contratto per colpa e fatto del Conduttore, restando nell'esclusiva facoltà del Locatore di avvalersi di detta clausola risolutiva

DISPOSIZIONI GENERALI

Tutte le comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere in forma scritta e recapitate, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, ai seguenti indirizzi, presso i quali le parti dichiarano di eleggere il proprio rispettivo domicilio:

se alla Locatrice a
IMCA SRL
Via P. Maroncelli 17
20154 - MILANO

se alla Conduttrice
F&M Brothers srl
Via Carlo Goldoni 18
Trezzano sul Naviglio (MI), dove il Conduttore elegge domicilio.



Le variazioni degli indirizzi delle Parti dovranno essere effettuati per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di giorni quindici e si intenderanno ricevute quando effettivamente pervenute al destinatario.

- a. Questo contratto ed i suoi allegati contengono nella loro integralità le intese intercorse tra le Parti in relazione alla materia da esso disciplinata.
- b. Nessuna modifica al presente Contratto avrà valore tra le Parti contraenti se non risulterà espressamente da atto scritto, alla qual forma le Parti stesse attribuiscono carattere di essenzialità ciò ai sensi dell'art. 1352 c.c.
- c. L'eventuale invalidità o inefficacia di una o più pattuizioni del presente Contratto non pregiudicherà la validità ed efficacia delle altre pattuizioni. E' comunque convenuto che, in detta ipotesi, le Parti si impegneranno in buona fede a sostituire l'eventuale pattuizione invalida od inefficace con altra che consegua, quanto più possibile, gli stessi risultati economici e il comune intento delle Parti.
- d. In caso di messa in liquidazione del Conduttore il Locatore potrà risolvere il presente contratto mediante invio di semplice comunicazione scritta mediante lettera raccomandata a.r. Pertanto, impregiudicato ogni altro diritto del Locatore, gli Immobili dovranno essere immediatamente liberati e consegnati.
- e. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabilità o inidoneità ovvero inagibilità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il Locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte di pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso espressamente ogni altro compenso ed ogni ragione di danni. Qualora invece il Locatore desse corso agli adeguamenti derivanti e/o necessari da innovazione legislativa, che comportino una spesa superiore ad un anno di canone, il canone annuo sarà incrementato di una somma pari al 7% (sette percento) della spesa sopportata dal Locatore.

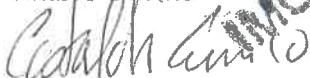


- f. Le spese di registrazione, anche in caso di rinnovazione, saranno a carico della parte conduttrice nella misura del 50%, e la registrazione sarà fatta a cura della Locatrice che provvederà a notificarle alla conduttrice con rivalsa in fattura.
- g. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, la conduttrice dichiara di eleggere domicilio nei locali a lei affittati. Qualsiasi disputa derivante da o relativa al presente contratto sarà devoluta alla unica e esclusiva competenza del Foro di Milano.
- h. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla Legge 392/78, successive modificazioni, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.
- i. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto, negoziato, approvato e sottoscritto in Trezzano sul Naviglio (MI) il 3.12.2018

La Parte Locatrice

Timbro e firma

Agli effetti dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di approvare tutte specificatamente le disposizioni del presente contratto.

La Parte Locatrice

Timbro e firma

La parte Condittrice

Timbro e firma

La parte Condittrice

Timbro e firma

ALLEGATI : 1) Planimetrie degli immobili e delle pertinenze concesse in locazione al Conduttore
2) Lavori come concordati dalle parti

INVENTARIO MACCHINARI E ATTREZZATURE

CESPITI TRASFERITI AD AM SRL

1 - UFFICIO COMMERCIALE

N. 2 SCRIVANIE CM. 180 X 65
N. 3 POLTRONE ECOPELLE NERA
N. 2 ARMADI CM. 200 X 240
N. 1 ARMADIO CM. 100 X 200
N. 1 SCRIVANIA CM. 50 X 120
N. 3 ARMADIETTI CM. 60 X 130
N. 1 SCRIVANIA CM. 140 X 65
N. 2 CASSETTIERE
N. 2 LIBRERIE CM. 80 X 106
N. 1 APPENDIABITI
N. 5 CESTINI PORTACARTE
N. 1 LAVAGNA
N. 1 ARMADIETTO CM. 100 X 35
N. 1 CORDLESS DUO
N.1 LAMPADA DA SCRIVANIA
N.1 PIANTA
N.1 MONITOR LG
N.1 PC ALL IN ONE HP
N.1 PC HP
N.1 MONITOR HP
N.2 MODULI DI CONTINUITA'
N.1 IPHONE 7
N.2 MOUSE
N.2 TASTIERE

2 - UFFICIO DIREZIONE COMMERCIALE

N.2 SCRIVANIE METALLO 150 X 75
N. 2 POLTRONE ECOPELLE NERA
N. 2 CASSETTIERE
N. 4 CESTINI PORTACARTE
N.1 TRITADOCUMENTI
N.1 MONITOR LENOVO
N.1 PC YASHI
N.4 LIBRERIE 200X80
N.1 SCAFFALE BASSO 130X60
N.1 LAVAGNA METALLO
N.1 LAVAGNA SUGHERO
N.1 PC PORTATILE HUAWEI
N.1 ETICHETTATRICE ZEBRA
N. 1 AVVOLGI ROTOLO CONTINUO ETICHETTATRICE
N.1 ARMADIETTO 60X130
N.1 IPHONE 12
N.1 MOUSE
N.1 TASTIERA

3 - UFFICIO STILE

N.4 SCRIVANIE METALLO 150 X 75
N. 4 SCRIVANIE CM. 200x60
N.1 SCRIVANIE CM 75X120
N.1 PC YASHI
N. 1 MONITOR LENOVO
N.1 PC HP
N.1 MONITOR LENOVO
N.2 LAMPADE
N.1 ARMADIO
N. 1 LIBRERIA CM 180X180
N. 1 LAVAGNA SUGHERO
N.4 LIBRERIE BASSE 150X40X80
N.1 ARMADIETTO 100X75X40
N.1 LIBRERIA
N.6 POLTRONE ECOPELLE NERE
N.1 MOBILETTO PORTA CARTA STAMPANTE
100X60
N.1 PC HP
N. 1 MONITOR LENOVO
N.1 MONITOR DELL
N.1 PC K
N.1 MONITOR EIZO
N.1 PC LENOVO
N.3 TAVOLETTE GRAFICHE WACOM
N.1 MONITOR LENOVO
N.1 PC LENOVO
N.6 TASTIERE
N.6 MOUSE
N.4 CASSETTIERE
N.6 CESTINI
N.2 LAMPADE DA SCRIVANIA
N.3 ARMADIO CM 200X100
N.1 TAVOLO RIUNIONE CM 160X240
N.10 SEDIE BIANCHE PLASTICA
N. 2 BACHECA SUGHERO
N. 4 VENTILATORI
N.4 STUFETTE ELETTRICHE
N.1 CAMERINO SMONTABILE
N.2 SEDIE LEGNO
N.1 MANICHINO GHOST
N.1 MANICHINO FITTING
N.1 BUSTO FITTING
N.2 PODI
N.1 TAVOLINO METALLO BASSO 120X50
N2 DIVANI IKEA 180X90

N.2 SPECCHI PORTABILI IKEA
N.1 VAPORELLA VERTICALE
N.1 CELLULARE SAMSUNG MARIOLINA
N.1 CELL MOTOROLA DEBORAH
N.1 SET COMPLETO LUCI FOTOGRAFICHE 2
N.1 RILEGATRICE

4 - SALA RIUNIONI UFFICIO STILE

N.5 LIBRERIA 100X80
N.2 LIBRERIA 148X80
N.2 SCRIVANIE 200X60 SCRIVANIA
N.3 POLTRONE VELLUTO
N.1 CASSETTIERA DA SCIVANIA
N.2 STAND PORTA ABITI

5 - SALA RIUNIONI COMMERCIALE

N.2 PIANTE
N. 2 SCRIVANIE 180X70
N.1 MOBILETTO 100X80
N.1 MOBILETTO 90X65
N.1 POLTRONA ECOPELLE NERA
N.1 MOBILETTO BASSO 100X45
N.3 CESTINI
N.1 PC ALL IN ONE LENOVO
N.1 STAMPANTE HP P 1606

6 - BAGNO

N.2 MOBILETTI LEGNO BASSI
N.1 ASCIUGAMANI ELETTRICO
N.2 SPECCHI

7 - SGABUZZINO

N.4 SCAFFALI 120X200
N.1 MOBILE 200X120
N.1 COLLETTORE CENTRALINO TEL
N.1 CASSETTIERA
N.1 POUFF BIANCO

8 - LOCALE DI SERVIZIO

N. 1 FRIGORIFERO
N.1 MICROONDE
N.1 MACCHINA CAFFÈ
N.1 BOLLITORE
N.1 FORNETTO
N. 1 ARMADIO 200X100
N.1 MOBILETTO 100X60
N.1 MOBILE PLASTICA DIFFERENZIATA

N.1 BIDONE RIFIUTI

N.1 TOSTIERA

N.1 TAVOLINO METALLO CON 2 SEDIE DA
ESTERNO

9- GENERALI

N. 1 SISTEMA DI ARIA CONDIZIONATA

N. 1 SONY DSC DSCRX100M3 FOTOGRAFICA

N.2 SGABELLI DA BAR

10- PADOVA

N.1 SAPONETTA INTERNET

N.1 PC LENOVO ALL IN ONE

N.1 CELL IPHONE 12

N.1 MOUSE

N.1 TASTIERA



Global Brand Database - Export

Export generated on 2026-03-26, 13:53:29

Number of records: 3

Brand name contains the word "THEABITO"

[Open original search query in GBD](#)

1.	THEABITO	Registered (2019-02-12) Country of filing: GB Application: UK00917973067 Expiration: 2028-10-25	Owner: F & M Brothers S.r.l., IT Nice: 25
2.	THEABITO	Registered () Country of filing: IT Registration: 2018000034013	Owner: F & M BROTHERS S.R.L., IT Nice: 25
3.	THEABITO	Registered (2019-02-12) Country of filing: EM Registration: 017973067 Expiration: 2028-10-25	Owner: F & M Brothers S.r.l., IT Nice: 25

THEABITO

Global Brand Database - Export

Export generated on 2026-03-26, 13:49:34

Number of records: 10

Brand name contains the word "BLUBIANCO"

[Open original search query in GBD](#)

1.	Blubianco	Registered (2014-03-19) Country of filing: WO Registration: 1213022 Expiration: 2034-03-19	Owner: F & M Brothers S.r.l., IT Nice: 18, 25, 35	 <i>Blubianco</i>
2.	BLUBIANCO	Registered (2016-11-11) Country of filing: JP Application: 2016-352228 Expiration: 2035-06-30	Owner:	
3.	BLUBIANCO	Registered (2016-12-15) Country of filing: IT Registration: 2015000022787	Owner: F & M BROTHERS S.R.L., IT Nice: 18, 25, 35	BLUBIANCO
4.	BLUBIANCO	Registered (2009-12-10) Country of filing: EM Registration: 000282246 Expiration: 2029-05-06	Owner: F & M Brothers S.r.l., IT Nice: 18, 25, 35	
5.	BLUBIANCO	Registered (2015-06-30) Country of filing: WO Registration: 1289687 Expiration: 2035-06-30	Owner: F & M Brothers S.r.l., IT Nice: 18, 25, 35	
6.	BLUBIANCO	Registered (2015-10-02) Country of filing: JP Application: 2014-357703 Expiration: 2034-03-19	Owner:	 <i>Blubianco</i>
7.	Blubianco	Unknown Country of filing: CU Application: CM/A/1/1213022	Owner: F & M Brothers S.r.l., IT Nice: 35, 18, 25	 <i>Blubianco</i>
8.	BLUBIANCO FIGURA FIGURATIVO	Registered (2014-12-18) Country of filing: IT Registration: 0001616495	Owner: F & M BROTHERS S.R.L., IT Nice: 18, 25, 35	 <i>Blubianco</i>

Descrizione	Perizia
UFFICIO COMMERCIALE	
N.2 scrivanie cm. 180x65	300,00 €
N.3 poltrone ecopelle nera	90,00 €
N.2 armadi cm. 200x240	400,00 €
Armadio cm. 100x200	100,00 €
Scrivania cm. 50x120	50,00 €
N.3 armadietti cm 60x130	60,00 €
Scrivania cm. 140x65	100,00 €
N.2 cassettiere	30,00 €
N.2 librerie cm. 80x106	300,00 €
Appendiabiti	10,00 €
N.5 cestini portacarte	25,00 €
Lavagna	10,00 €
Armadietto cm. 100x35	50,00 €
Cordless duo	10,00 €
Lampada da scrivania	20,00 €
Pianta	10,00 €
Monito LG	50,00 €
Pc All in One Hp	200,00 €
Pc Hp	100,00 €
Monitor Hp	50,00 €
N.2 moduli di continuità	150,00 €
Iphone 7	50,00 €
N.2 mouse	20,00 €
N.2 tastiere	30,00 €
UFFICIO DIREZIONE COMMERCIALE	
N.2 scrivanie metallo 150x75	200,00 €
N.2 poltrone ecopelle nera	60,00 €
N.2 cassettiere	30,00 €
N.4 cestini portacarte	40,00 €
Tritadocumenti	30,00 €
Monitor Lenovo	50,00 €
Pc Yashi	100,00 €
N.4 librerie 200x80	400,00 €
Scaffale basso 130x60	50,00 €
Lavagna metallo	10,00 €
Lavagna sughero	10,00 €
Pc portatile Huawei	100,00 €
Etichettatrice Zebra	50,00 €
Avvolgi rotolo continuo etichettatrice	30,00 €
Armadietto 60x130	50,00 €
Iphone 12	150,00 €
Mouse	10,00 €
Tastiera	20,00 €
UFFICIO STILE	
N.4 scrivanie metallo 150x75	400,00 €
N.4 scrivanie cm. 200x60	600,00 €
Scrivania cm. 75x120	100,00 €
Pc Yashi	150,00 €

Monitor Lenovo	50,00 €
Pc Hp	100,00 €
Monitor Lenovo	50,00 €
N.2 lampade	20,00 €
Armadio	30,00 €
Libreria cm. 180x180	100,00 €
Lavagna sughero	10,00 €
N.4 librerie basse 150x40x80	120,00 €
Armadietto 100x57x40	50,00 €
Libreria	50,00 €
N.6 poltrone ecopelle nere	120,00 €
Mobiletto porta carta stampante 100x60	50,00 €
Pc Hp	100,00 €
Monitor Lenovo	50,00 €
Monitor Dell	50,00 €
Pc K	100,00 €
Monitor Eizo	50,00 €
Pc Lenovo	100,00 €
N.3 tavolette grafiche Wacom	450,00 €
Monitor Lenovo	50,00 €
Pc Lenovo	100,00 €
N.6 tastiere	120,00 €
N.6 mouse	60,00 €
N.4 cassettiere	80,00 €
N.6 cestini	60,00 €
N.2 lampade da scrivania	20,00 €
N.3 armadi cm. 200x100	300,00 €
Tavolo riunione cm. 160x240	250,00 €
N.10 sedie bianche in plastica	200,00 €
N.2 bacheche sughero	20,00 €
N.4 ventilatori	40,00 €
N.4 stufette elettriche	80,00 €
Camerino smontabile	50,00 €
N.2 sedie legno	20,00 €
Manichino ghost	30,00 €
Manichino fitting	30,00 €
Busto fitting	20,00 €
N.2 podi	10,00 €
Tavolino metallo basso 120x50	20,00 €
N.2 divani ikea 180x90	300,00 €
N.2 specchi portabili ikea	50,00 €
vaporella verticale	50,00 €
Cellulare Samsung	50,00 €
Cellulare Motorola	50,00 €
Set completo luci fotografiche	300,00 €
Rilegatrice	30,00 €
SALA RIUNIONI UFFICIO STILE	
N.5 librerie 100x80	250,00 €
N.2 librerie 148x80	200,00 €
N.2 scrivanie 200x60	300,00 €

N.3 poltrone velluto	60,00 €
Cassettiera scrivania	10,00 €
N.2 stend porta abiti	60,00 €
SALA RIUNIONI COMMERCIALE	
N.2 piante	20,00 €
N.2 scrivanie 180x70	200,00 €
Mobiletto 100x80	50,00 €
Mobiletto 90x65	30,00 €
Poltrona ecopelle nera	30,00 €
Mobiletto basso 100x45	50,00 €
N.3 cestini	30,00 €
Pc All in One Lenovo	100,00 €
Stampante HP 1606	50,00 €
BAGNO	
N.2 mobiletti legno bassi	60,00 €
Asciugamani elettrico	20,00 €
N.2 specchi	20,00 €
SGABUZZINO	
Frigorifero	50,00 €
Microonde	30,00 €
Macchina caffè	20,00 €
Bollitore	10,00 €
Fornetto	10,00 €
Armadio 200x100	100,00 €
Mobiletto 100x60	50,00 €
Mobile plastica differenziata	20,00 €
Bidone rifiuti	20,00 €
Tostiera	10,00 €
Tavolino metallo con 2 sedie da esterno	100,00 €
GENERALI	
Sistema aria condizionata	200,00 €
Sony DSC DSCRX100M3 macchina fotografica	100,00 €
N.2 sgabellini bar	50,00 €
BENI RIENTRATI DA PADOVA	
Saponetta internet	5,00 €
Pc Lenovo All in One	100,00 €
Iphone 12	150,00 €
Mouse	10,00 €
Tastiera	20,00 €
	11.490,00 €