

## ESTRATTO DELLA OFFERTA DI ACQUISTO IRREVOCABILE

**Oggetto: proposta irrevocabile di acquisto (di seguito "Proposta Irrevocabile") del ramo d'azienda di proprietà di Fraternita di Misericordia di Marina di Pietrasanta O.D.V. (di seguito "MISERICORDIA") relativo alla gestione della RSA "Nuova Villa Laguidara" sita in Marina di Pietrasanta, Via Verdi n.36 nonché alla gestione della Struttura residenziale a carattere comunitario per persone a rischio psico-sociale e/o in condizioni di disagio relazionale "Centro Anziani Villa Laguidara" sito in Marina di Pietrasanta, Via Duca della Vittoria n.145 (di seguito "Ramo d'Azienda").**

La società XXX

Premesso che

**(1)** Tra le parti è vigente contratto di affitto di ramo di azienda con decorrenza dei relativi effetti giuridici dal 10/11/2020 e prima scadenza al 31/10/2024, successivamente rinnovato per un ulteriore quadriennio (di seguito il "**Contratto**") relativo alla gestione della RSA "Nuova Villa Laguidara" sita in Marina di Pietrasanta, Via Verdi n.36, nonché alla gestione della Struttura residenziale a carattere comunitario per persone a rischio psico-sociale e/o in condizioni di disagio relazionale "Centro Anziani Villa Laguidara" sito in Marina di Pietrasanta, Via Duca della Vittoria n.145. Il ramo d'azienda nello specifico comprende:

- Personale dipendente, impiegato a tempo determinato e/o indeterminato
- Licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni;
- Attrezzature e cespiti e ogni altro bene strumentale all'attività afferente al Ramo d'Azienda, il tutto come meglio indicato nei documenti allegati al Contratto;

**(2)** In data 19/4/2025 MISERICORDIA ha fatto ricorso al Tribunale di Lucca per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 44, co.1, lett. a) CCII, cui ha fatto seguito, in data 19/9/2025, il decreto di apertura della procedura con conferma del Dott. Davide Marchi dell'ODCEC di Lucca nel ruolo di Commissario Giudiziale e fissazione dell'adunanza dei creditori per l'espressione del voto sulla proposta e piano concordatario depositati nel periodo tra il 20 gennaio 2026 ed il 10 febbraio 2026;

**(3)** All'art. 7 del Contratto, era previsto che XXX subentrasse, come in effetti è subentrata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c., nei contratti di lavoro subordinato limitatamente ai dipendenti trasferiti a far tempo dal 01/12/2020, come indicati nel documento allegato al Contratto sotto la lettera "E";

**(4)** Per effetto di tale subentro, XXX vanta ad oggi un credito verso MISERICORDIA pari a complessivi Euro 434.354,38, di cui:

(i) Euro 349.536,74 a titolo di TFR accantonato in azienda aggiornato alla data del 1/12/2020 (data di trasferimento dei dipendenti) e comprensivo sia di quanto già liquidato da XXX ai dipendenti trasferiti oggi cessati, sia di quanto liquidato successivamente alla predetta data.

(i) Euro 84.817,64 aggiornato alla data del 1/12/2020 (data di trasferimento dei dipendenti) a titolo di crediti per ratei ferie e permessi già liquidati ai dipendenti trasferiti.

**(5)** All'art. 14 del Contratto, MISERICORDIA ha concesso a XXX l'opzione per l'acquisto a titolo definitivo del Ramo d'Azienda a determinate condizioni, ivi meglio dettagliatamente indicate, ivi inclusa quella di essersi nel frattempo resa acquirente degli immobili in cui il Ramo d'Azienda era esercitato.

**(6)** Con pec del 12/1/2026, XXX ha comunicato a MISERICORDIA e, per conoscenza, al Commissario Giudiziale dott. Davide Marchi, l'esercizio dell'opzione di acquisto del Ramo d'Azienda già condotto in affitto, in conformità a quanto previsto dall'art. 14 del Contratto (di seguito l'"**Opzione di Acquisto**").

(7) Con pec del 19/1/2026, il Commissario Giudiziale ha comunicato ai creditori il differimento delle operazioni di voto sul concordato nel periodo dal 23 marzo 2026 al 13 aprile 2026, ciò al fine di consentire *“la definizione della pluralità di rapporti pendenti con l'affittuaria XXX e dare seguito all'opzione di acquisto dalla stessa manifestata”*.

(8) A seguito dei successivi accordi intervenuti tra le parti, anche al fine di consentire la presentazione di eventuali offerte concorrenti ex art. 91 CCII, l'Opzione di Acquisto formalizzata con pec del 12/1/2026 deve ora intendersi integralmente superata e sostituita dalla presente Proposta Irrevocabile

Tutto ciò premesso e ritenute le sopra estese premesse quali parte integrante ed imprescindibile della presente Proposta Irrevocabile di Acquisto, la sottoscritta Offerente dichiara di impegnarsi ed obbligarsi irrevocabilmente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c., ad acquistare il Ramo d'Azienda alle condizioni sotto indicate (di seguito le **“Condizioni”**):

Il prezzo di acquisto (di seguito **“Prezzo di Acquisto”**) è determinato, sulla base della situazione economico-finanziaria del Ramo d'Azienda, in **Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00)**, da suddividersi secondo successivi accordi in parte ad avviamento ed in parte a valorizzazione di Attrezzature e Cespiti.

Resta fermo il diritto di XXX di decurtare dal Prezzo di Acquisto l'intero importo di Euro 434.354,38, di cui alla premessa (4) per le causali ivi dettagliatamente indicate e da intendersi qui richiamate, mediante compensazione in virtù di acollo, con effetto liberatorio verso MISERICORDIA, del corrispondente debito di quest'ultima verso i dipendenti trasferiti al medesimo titolo.

Il saldo del Prezzo di Acquisto, quale risulterà all'esito della compensazione di cui al punto precedente, verrà corrisposto da XXX a mezzo assegno circolare a MISERICORDIA, in sede di atto pubblico di cessione da perfezionarsi entro e non oltre il **31/12/2026** (**“Data di Trasferimento”**).

Il Ramo d'Azienda verrà definitivamente trasferito a XXX libero da tutti i debiti, di qualsiasi genere e di competenza di MISERICORDIA, ad eccezione dell'importo di Euro 434.354,38, di cui alla premessa (4), a debito di MISERICORDIA verso i dipendenti trasferiti che XXX provvederà ad accollarsi – con effetto liberatorio verso MISERICORDIA - come sopra indicato al punto 1.

La presente Proposta Irrevocabile è sospensivamente condizionata al congiunto verificarsi dei seguenti eventi:

- autorizzazione della cessione da parte del Tribunale di Lucca, ovvero che tale cessione sia prevista in un piano omologato dalla medesima Autorità, ciò al fine di escludere la responsabilità solidale civilistica tra cedente e cessionario che vige in ambito di cessione di azienda (art. 2560 c.c.) e quella fiscale in conformità a quanto previsto dall'art. 14 del D.Lgs. 472/1992, comma 5bis.

- stipula dell'atto pubblico di cessione del Ramo d'Azienda entro e non oltre la Data di Trasferimento

Le spese notarili dell'atto pubblico di cessione del Ramo d'Azienda rimangono a carico di XXX, così come le imposte e tasse relative all'atto stesso.

Qualora il Tribunale di Lucca dovesse disporre che alla presente Proposta Irrevocabile sia data idonea pubblicità al fine di acquisire offerte concorrenti ex art. 91 CCII, e nel caso in cui dovessero pervenire ulteriori manifestazioni di interesse, XXX si impegna a partecipare alla procedura competitiva eventualmente indetta dal Tribunale di Lucca, sulla base delle modalità indicate nel relativo decreto. Nel caso, invece, in cui non si rendesse necessario esperire la procedura competitiva o in caso la stessa dovesse andare deserta, MISERICORDIA provvederà alla vendita del Ramo d'Azienda a XXX alle Condizioni sopra indicate.

Nel caso di mancata aggiudicazione da parte di XXX, a tutte le somme corrisposte ai dipendenti trasferiti in forza del Contratto e maturate precedentemente al 1/12/2020 verrà riconosciuto il privilegio ex art. 2751 bis n.1 c.c. nel piano concordatario di MISERICORDIA.