

Palermo, 13 marzo 2024
Spettabili

Oggetto: Contratti di leasing nn. 934021 e 939579 stipulati tra [redacted] e [redacted] oggi in capo a [redacted]

Egredi Signori,
facendo seguito ai colloqui intercorsi, Vi confermiamo di aver ricevuto la seguente proposta di accordo, che integralmente riportiamo:

Milano, 11 marzo 2024

Spettabile
Fallimento [redacted] (165/2014 trib. Palermo)

Alla c.a. del Curatore avv. Alberto Marino

Oggetto: Contratti di leasing nn. 934021 e 939579 stipulati tra [redacted] e [redacted] già [redacted] oggi in capo a [redacted]

Egredi Signori,
facendo seguito ai colloqui intercorsi, Vi sottoponiamo la seguente proposta di accordo (di seguito, la "Proposta") in conformità ai termini ed alle condizioni qui di seguito specificati e da sottoscrivere mediante scambio di corrispondenza.

SCRITTURA PRIVATA
TRA

[redacted] e [redacted] (165/2014 trib. Palermo), codice fiscale e partita IVA [redacted] con sede legale in [redacted] in persona del Curatore avv. Alberto Marino (di seguito, "Fallimento")

(ciascuna, singolarmente, una "Parte" e, congiuntamente, le "Parti").

Premesso che

- Con decreto del 9 ottobre 2014 il Tribunale di Palermo - Sezione fallimentare ha disposto la conversione in fallimento della procedura di amministrazione straordinaria di [redacted] nominando curatore l'avv. Alberto Marino.
- Con decreto del 15 dicembre 2014 il Tribunale di Palermo - Sezione fallimentare ha disposto la conversione in fallimento della procedura di amministrazione straordinaria di [redacted] nominando curatore l'avv. Giovan Battista Di Pasquale il quale, nella spiegata qualità, interviene nel presente atto per presa visione e accettazione avendo acquisito all'attivo del predetto fallimento un cespite facente parte del c.d. Centro commerciale aggregato denominato [redacted] u. infra lett. k).
- Tra la società [redacted] qualità di utilizzatrice, e [redacted] in qualità di concedente, erano in essere, fra l'altro, i contratti di leasing n. 934021 e n. 939579 (i "Contratti di Leasing");
- In particolare, il contratto n. 934021 riguardava un impianto fotovoltaico denominato [redacted] della potenza di 549,36 kw, completo di accessori, e il contratto n. 939579 riguardava un impianto fotovoltaico denominato [redacted] della potenza di 96kw, completo di accessori (di seguito, congiuntamente, gli "Impianti Fotovoltaici");
- In relazione agli Impianti Fotovoltaici la società [redacted] aveva sottoscritto con il [redacted] (il "GSE") le seguenti convenzioni (ciascuna, la "Convenzione GSE" e congiuntamente le "Convenzioni GSE"):
 - In data 02/02/2012 la Convenzione n. 006I30833807 per l'Impianto Fotovoltaico [redacted]
 - In data 26/01/2012 la Convenzione n. 006F25496907 per l'Impianto Fotovoltaico [redacted]

- f) Con comunicazione del 28/07/2015 il fallimento, giusta provvedimento autorizzativo del 25/07/2015 del Giudice Delegato, dichiarava, ai sensi e per gli effetti degli artt. 72 e 72 quater L.F., di sciogliersi – inter alia – dai Contratti di Leasing relativi agli Impianti Fotovoltaici, manifestando la disponibilità all'immediata restituzione degli Impianti stessi ma, al contempo, assentendo a che gli stessi rimanessero in loco, in attesa degli esperimenti di vendita degli immobili su cui sono realizzati, si da eventualmente concordare con l'acquirente la possibilità di negoziare un nuovo contratto per il loro utilizzo;
- g) I Contratti di Leasing nonché i crediti rivenienti dagli stessi (i "Crediti") sono stati oggetto delle seguenti cessioni:
- (i) Nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione realizzata ai sensi della Legge 30 aprile 1999, n. 130, ai sensi di un contratto di cessione di crediti sottoscritto in data 22/11/2022 ma con effetti giuridici al 28/11/2022 ed effetti economici decorrenti dal 31/12/2021, tra la società [redacted] società di cartolarizzazione costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione (la "SPV"), da un lato, e Intesa Sanpaolo S.p.A. ("ISP") e Intesa Sanpaolo Provis S.p.A. ("Provis" e, unitamente a ISP, le "Cedenti"), dall'altro lato, la SPV ha acquistato a titolo oneroso e pro soluto, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, sorti nel periodo compreso tra il 1° ottobre 1955 e il 31 dicembre 2021, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) vantati dalle Cedenti e derivanti da contratti di locazione finanziaria (leasing) scaduti e oggetto di risoluzione o di scioglimento ex articoli 72 -quater o 169 -bis del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 ovvero, a seconda del caso, ex articoli 177 e 97 del decreto legislativo n. 14 del 12 gennaio 2019 o altrimenti divenuti esigibili vantati nei confronti di debitori classificati "in sofferenza" in conformità alla Circolare di Banca d'Italia n. 217 del 5 agosto 1996, come successivamente modificata e integrata (i "Crediti"); Della cessione dei Crediti è stato pubblicato in data 10/12/2022, ai sensi dell'articolo 7.1 commi 4 e 5 della L. 130/1999, un avviso di cessione nella Gazzetta Ufficiale, Parte II;
- (ii) Inoltre, come indicato nel suddetto avviso di cessione, in forza degli impegni previsti da un contratto di cessione di rapporti giuridici e beni concluso in data 22/11/2022 tra [redacted] e le Cedenti, come adempiuti mediante la sottoscrizione di un atto notarile di trasferimento concluso in data 28/11/2022 dinnanzi alla [redacted] Notaio in Milano, [redacted] ha acquistato, pro soluto, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 7.1, commi 4 e 5 della Legge sulla Cartolarizzazione e dell'articolo 58 del Testo Unico Bancario, con efficacia giuridica in data 28/11/2022, da ciascuna Cedente, i rapporti giuridici derivanti dai suddetti contratti di locazione finanziaria (leasing), ovvero dalla risoluzione degli stessi, unitamente alla titolarità dei beni oggetto di tali contratti, le garanzie specificamente ed esclusivamente connesse ed accessorie a questi che alla data del 28/11/2022 risultavano nella titolarità della relativa Cedente, nonché i diritti e le obbligazioni di ciascuna Cedente nei confronti della SPV derivanti da un contratto di gestione stipulato in data 22/11/2022 tra le Cedenti e la SPV avente ad oggetto la gestione e la valorizzazione dei beni leasing e dei rapporti giuridici;
- h) Fra i Crediti e i contratti di locazione finanziaria (leasing) ceduti a [redacted] rientrano anche i Contratti di Leasing così come, fra i beni trasferiti a [redacted] rientrano, fra l'altro, anche gli Impianti Fotovoltaici. In siffatto contesto, a oggi i titoli autorizzativi e i permessi afferenti agli Impianti Fotovoltaici (i "Titoli Autorizzativi") nonché le Convenzioni GSE, unitamente a tutti i diritti ed obblighi che ne derivano, sono in capo al Fallimento;
- i) Ai sensi della normativa vigente, la validità delle Convenzioni GSE è subordinata alla condizione che il titolare delle Convenzioni GSE sia, al contempo, nella piena disponibilità e titolarità giuridica degli Impianti Fotovoltaici sottostanti, nonché dei relativi Titoli Autorizzativi;

Premesso altresì che

- j) Le Proponenti hanno interesse a procedere alla nuova allocazione sul mercato degli Impianti Fotovoltaici unitamente al c.d. centro commerciale aggregato denominato [redacted] (al quale fa parte anche il cespite acquisito all'attivo del fallimento di [redacted] v. infra lett.k);
- k) Il Fallimento ha interesse a vendere gli immobili (gli "Immobili") sul cui lastrico solare sono ubicati gli Impianti Fotovoltaici attraverso una procedura competitiva che preveda l'indizione di più esperimenti di vendita; tali Immobili, da liquidare in lotto unico con gli altri cespiti facenti parte del c.d. centro commerciale aggregato, sono identificati ai successivi n.ri 1 e 2:

Complesso a destinazione commerciale composto da:

1) capannone denominato [redacted] composto da un piano interrato e un piano terra, con una superficie a destinazione commerciale di circa mq. 4.000, una superficie destinata a depositi di circa mq. 8.200, una superficie destinata a servizi di circa mq. 2.800, oltre i locali tecnici e le pertinenze scoperte, nonché un ulteriore terreno pertinenziale esteso mq. 506. Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 1015 sub. 5, cat. D8 e annessa area urbana estesa mq. 506, individuata al foglio 39, part. 1015 sub 2, sito in Palermo, viale Regione Siciliana nord-ovest n. 4408 (già 4452).

Immobile di proprietà di [redacted] in fallimento.

Si precisa che l'art. 3 della convenzione urbanistica stipulata con atto in Notar [redacted] del 19.4.2007, registrato il 04.5.2007 al n. 3991 – 1T e trascritto il 07.5.2007 ai nn.ri 34008/21880 prevede la cessione a titolo gratuito dell'area di proprietà di Migliore s.p.a. identificata in catasto al Fg. 39 p.lla n. 1015 sub 2 necessaria a "consentire la realizzazione del nuovo allineamento stradale tra le vie Mandalà e Buzanca, ridisegnato in funzione delle osservazioni mosse dagli Enti intervenuti in sede di esame della seconda Conferenza di Servizi, per migliorare le condizioni di accesso dalla via Mandalà alla via Buzanca e quindi al nuovo parcheggio pertinenziale sotterraneo e a raso".

2) Immobile denominato [redacted] destinato ad attività commerciale, con una superficie a destinazione commerciale di circa mq. 1.500, una superficie destinata a depositi di circa mq. 950, una tettoia destinata a deposito esterno di circa mq. 350, oltre la pertinenza esterna scoperta, articolato in un piano terra composto da ampio locale pilastrato destinato alla vendita e a deposito, una zona soppalcata costituita da ampio ambiente pilastrato, destinato a deposito e servizi, oltre a una tettoia esterna destinata a deposito ed un'area esterna destinata a parcheggio e movimentazione merci.

Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 1005 sub 1, cat. D8, rendita € 44.776,81, sito in Palermo via Olivieri Mandalà Emanuele n. 38-40, piano terra.

L'immobile è attualmente concesso in locazione alla società [redacted] con contratto avente decorrenza 01.08.2011, per la durata di anni 8 (rinnovabile per altri 8) e per un canone annuo di € 187.500,00 oltre iva; il contratto è depositato agli atti del fascicolo.

Immobile di proprietà di ██████████ in fallimento.

3) Immobile denominato ██████████ costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, adibito ad uso commerciale con strutture prefabbricate in legno, con una superficie a destinazione commerciale di oltre mq. 600, una superficie destinata ad aree di servizio di oltre mq. 150, tettoie per oltre mq. 450, oltre la pertinenza esterna scoperta.

Individuato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 3700 sub 2, cat. D/8, rendita € 4.530,00, sito in Palermo via Buzzanca n. 74/c, piano terra. Si precisa che, come emerge dalla relazione notarile, detto immobile è unito di fatto con quello di cui al foglio 39, part. 3700 sub 3, di proprietà della società Migliore Parcheggio e Servizi s.r.l.

Immobile di proprietà di ██████████ in fallimento.

4) Terreno libero adibito a parcheggio, sito a Palermo con accesso da Viale Regione Siciliana e da via Oliviero Mandalà, identificato al C.T. al Fg. 39 Part. 3522, classe limoneto 3, are 01 e ca 05, reddito dominicale 3,80, reddito agrario 1,41; part. 3519, classe limoneto 3, are 12 e ca 90, reddito dominicale 46,64, reddito agrario 17,32; part. 3517 classe limoneto 2, are 01 e ca 19, reddito dominicale 5,22, reddito agrario 1,97.

Immobile di proprietà di ██████████ in fallimento.

Si precisa che gli artt. 2 e 3 della convenzione urbanistica stipulata con atto in Nota ██████████ del 19.4.2007, registrato il 04.5.2007 al n. 3991 - 1T e trascritto il 07.5.2007 al nn.ri 34008/21880 prevedono che detto terreno venga ceduto a titolo gratuito al Comune di Palermo per la realizzazione e trasformazione in parcheggio alberato del parcheggio a raso esistente prospiciente via O. Mandalà angolo viale Regione Siciliana.

5) Immobile denominato ██████████ costituito da un'area urbana destinata a parcheggio di mq 4813 circa sita in Palermo, via Buzzanca n. 74/c, ove oggi insiste un parcheggio multipiano non definito. Come accertato dal CTU tutta la parte strutturale del parcheggio è quasi completa. L'area su cui insiste la struttura del parcheggio è identificata al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 39, part. 3700 sub 3, cat. D/8, rendita € 4.474,00, sita in Palermo, via Buzzanca 74/c, piano terra. Si precisa che, come emerge dalla relazione notarile, detto immobile è unito di fatto con quello di cui al foglio 39, part. 3700 sub 2 di proprietà della società ██████████

Immobile di proprietà di ██████████ in fallimento.

- l) Le Proponenti e il Fallimento ritengono che la vendita congiunta degli Impianti Fotovoltaici, delle Convenzioni GSE, dei Titoli Autorizzativi e degli Immobili attraverso un'unica procedura competitiva, possa consentire il realizzo degli stessi alle migliori condizioni economiche possibili e intendono, quindi, procedere in tal senso alle condizioni di seguito descritte;
- m) Secondo la valutazione acquisita dal Fallimento, il prezzo di base d'asta degli Immobili è pari a € 23.950.000,00;
- n) Secondo la valutazione delle Proponenti, il valore da tenere in considerazione quale prezzo di base d'asta degli Impianti Fotovoltaici è pari a € 930.000,00;
- o) Secondo la valutazione congiunta delle Proponenti e del Fallimento, il valore da attribuire alle Convenzioni GSE e ai Titoli Autorizzativi ai fini della procedura competitiva può essere assunto, per i primi cinque esperimenti di vendita, in un importo pari al 10% del prezzo effettivo che si ricaverà dalla vendita degli Impianti;
- p) Sono stati acquisiti i provvedimenti autorizzativi del Giudice Delegato del fallimento Migliore Parcheggio e Servizi s.r.l. (datato 20/02/2024 sull'istanza 56/2024) e del fallimento ██████████ (datato 16/02/2024 sull'istanza 567/2024);
- q) Per tutto quanto sopra premesso, è intenzione del Fallimento e delle Proponenti di procedere congiuntamente alla cessione degli Impianti Fotovoltaici, delle Convenzioni GSE, dei Titoli Autorizzativi e degli Immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nei termini e modi definiti nel presente accordo;

Tutto ciò premesso

le Parti, come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue.

1. PREMESSE

1.1. Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo (l' "Accordo").

2. MODALITÀ DELLA VENDITA

2.1. ██████████ conferisce al Fallimento l'incarico di indire una procedura a evidenza pubblica per la vendita degli impianti Fotovoltaici congiuntamente alle Convenzioni GSE, ai Titoli Autorizzativi e agli Immobili, fissando fino a tre esperimenti di vendita, alle migliori condizioni economiche e comunque a non meno dell'importo come di seguito determinato:

2.1.1. Primo e secondo esperimento di vendita: prezzo base complessivo € 24.880.000,00, di cui € 23.950.000,00 per gli Immobili ed € 930.000,00 per gli Impianti Fotovoltaici, le Convenzioni GSE e i Titoli Autorizzativi; offerta minima pari all'85% del prezzo base;

2.1.2. Terzo esperimento di vendita: decurtazione del prezzo base per una percentuale del 15% rispetto al primo e al secondo esperimento di vendita, offerta minima efficace con ribasso del 15% rispetto al fissando prezzo base d'asta;

2.1.3. Quarto e quinto esperimento di vendita: decurtazione del prezzo base per una percentuale del 15% rispetto a quello dell'asta precedente; offerta minima efficace con ribasso del 15% rispetto al fissando prezzo base d'asta.

2.2. La vendita degli Impianti Fotovoltaici dovrà avvenire alle seguenti condizioni:

2.2.1. gli Impianti Fotovoltaici saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento del perfezionamento della vendita, escludendosi espressamente qualsivoglia responsabilità sul punto in capo a ██████████ la quale non sarà tenuta a prestare garanzia alcuna;

2.2.2. la vendita dovrà intendersi a rischio e pericolo dell'acquirente;

2.2.3. l'acquirente dovrà dichiarare di avere perfetta conoscenza e di accettare senza riserve lo stato di fatto e di diritto in cui versano gli Impianti Fotovoltaici, rinunciando espressamente a far valere eccezioni e/o richieste a ██████████ connesse con lo stato degli Impianti Fotovoltaici e con l'utilizzo di essi ed al fallimento in relazione ai titoli autorizzativi ed alle convenzioni;

2.2.4. Spicy Green Leaseco resterà esonerata da ogni responsabilità per: mancanza o irregolarità di licenze, concessioni o autorizzazioni et similia; vizi o difetti di costruzione, di qualità o di funzionamento, palesi od occulti, sia originari sia sopravvenuti, stato di conservazione e valore economico; servitù, pesi, gravami,

ragioni, azioni o altri diritti di qualunque natura, anche non noti; mancata produzione o scarsa remuneratività, a qualsiasi causa dovute; eventuali danni e altre cause che rendessero necessarie opere di riparazione; eventuali modifiche normative che rendessero gli Impianti Fotovoltaici non più conformi alla legislazione vigente; evizione totale o parziale; eventuali difformità degli impianti, vizi o difetti inerenti la loro funzionalità e la loro efficienza; eventuali adeguamenti alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e in generale alle disposizioni vigenti, nonché ogni onere, costo o spesa anche derivante da provvedimenti autoritativi inerenti la messa a saranno a carico esclusivo dell'acquirente e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo; nel caso in cui gli Impianti Fotovoltaici non risultassero conformi a prescrizioni di legge tali da incidere sulla sua commerciabilità o da renderla totalmente incommerciabile, l'acquirente sarà comunque tenuto a corrispondere l'intero prezzo offerto; sarà ad esclusivo carico dell'acquirente ogni conseguenza di provvedimenti autoritativi che incidessero, anche inibendolo, sull'esercizio degli Impianti Fotovoltaici; il prezzo di acquisto verrà inteso al netto delle spese e dei costi tutti, anche fiscali e tributari, che saranno a carico dell'acquirente, il quale sarà onerato altresì delle spese concernenti le formalità necessarie all'instestazione e al trasferimento dei rapporti giuridici tutti afferenti gli Impianti Fotovoltaici, attività che resterà ad esclusivo onere dell'acquirente;

2.2.5. laddove applicabile il meccanismo di reverse charge, [redacted] atturerà all'acquirente unicamente il prezzo di cessione degli Impianti Fotovoltaici, con conseguente obbligo dell'acquirente di integrare detta fattura con l'indicazione dell'aliquota Iva applicabile (22%);

2.2.6. la parte del prezzo di vendita di spettanza di [redacted] dovrà essere versata dall'acquirente in un'unica soluzione contestualmente alla formalizzazione dell'atto di compravendita, da stipularsi congiuntamente con il Fallimento davanti al notaio scelto dalla procedura.

2.2.7. in presenza di un'offerta d'acquisto cauzionata, qualora la cauzione venisse incassata dal Fallimento per inadempimento dell'offerente, [redacted] avrà diritto alla parte proporzionale della cauzione medesima (fatto salvo il diritto ad ottenere dall'offerente inadempiente il risarcimento del maggiore danno che tale inadempimento dovesse comportare);

2.2.8. entro 5 giorni successivi alla firma dell'atto di vendita degli Immobili, [redacted] verserà al Fallimento la somma di cui al punto o) delle premesse.

2.3. Nel caso invece in cui, per qualsiasi ragione, non fosse possibile procedere alla vendita nei termini e modi sopra descritti, le Parti si impegnano a rinegoziare in buona fede le condizioni di vendita.

3. MODIFICHE DELL'ACCORDO

3.1. Qualsiasi modifica dell'Accordo non sarà valida e/o vincolante ove essa non risulti approvata per iscritto da tutte le Parti dell'Accordo.

4. TERMINE E VALIDITA' DELLA PROPOSTA

4.1. La presente proposta si intenderà valida ed efficace sino al 29 marzo 2024.

4.2. Le Scrittura Privata si intenderà conclusa mediante scambio di corrispondenza e si intenderà perfezionata nel momento in cui il Fallimento, ricevuta la presente proposta, trasmetterà alle Proponenti relativa lettera di accettazione debitamente sottoscritta.

5. DISPOSIZIONI GENERALI

5.1. L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione di una delle disposizioni contenute nella presente Scrittura Privata, non potrà essere interpretata quale rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e le condizioni pattuite.

5.2. Ogni e qualsiasi modifica alla presente Scrittura Privata dovrà risultare da atto scritto e sottoscritto da o per conto della Parte nei cui confronti la modifica venga invocata.

5.3. Gli allegati costituiscono parte integrante della presente Scrittura Privata.

5.4. I titoli dei paragrafi vengono apposti per mera convenienza, e non hanno rilievo interpretativo.

6. COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione richiesta da (o inerente a) la presente Proposta dovrà avvenire a mezzo PEC indirizzata:

- se indirizzata al Fallimento a:

Curatela del fallimento [redacted] n. 165/2014 - Tribunale di Palermo)

PEC: f.165.2014palermo@pec.it

ovvero presso il diverso indirizzo, anche di posta elettronica, che ciascuna delle parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data di accettazione della presente proposta, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le parti eleggono altresì il proprio domicilio a ogni fine relativo alla proposta, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie.

Ove concordiate con la proposta che precede, vorrete trascrivere integralmente il contenuto della presente in una lettera, esprimendo al riguardo la relativa accettazione.

STUDIO LEGALE
Av. GIOVANNI DI PASQUALE
Via Cassanese, 100 - 00144 Roma



[REDACTED]

Abbiamo trascritto integralmente il contenuto della proposta ed esprimiamo totale accettazione.

Fallimento [REDACTED]
Il Curatore [REDACTED]

[REDACTED]

Per presa visione e accettazione, avendo acquisito all'attivo del fallimento un cospite facente parte del c.d. Centro commerciale aggregato denominato [REDACTED] Fallimento

[REDACTED]
Il Curatore

[REDACTED]