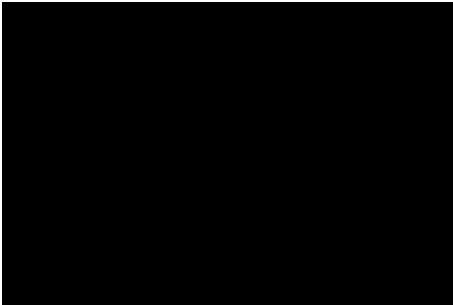




Roma, 7 agosto 2026

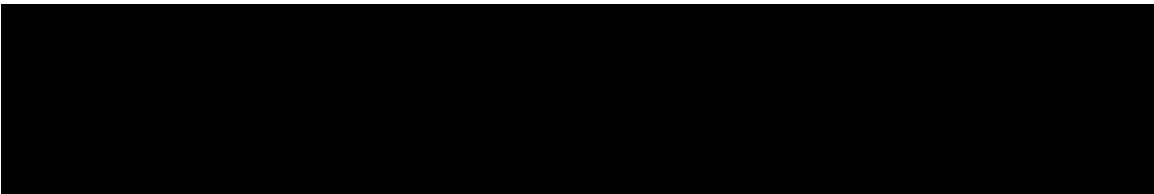
Spettabile
CONSORZIO AGRARIO DELL'UMBRIA SOCIETÀ COOPERATIVA
Via dei Loggi n. 52 – Loc. Ponte San Giovanni
06135 Perugia (PG)
PEC: consorzioagrarioperugia@pec.aperion.it

e p.c. **all'Esperto**
dott.ssa Stefania Ricciarelli
PEC: stefania.ricciarelli@odcecperugia.legalmail.it

Proposta irrevocabile di acquisto di ramo d'azienda
ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), c.c.i.i.

 – , con sede legale , capitale sociale di Euro  interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma ,  (di seguito anche la "Proponente" o ""), in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante *pro tempore* dott.  munito dei necessari poteri in forza della delibera consiliare di cui *infra*

premesse che

1. il Consorzio Agrario dell'Umbria Società Cooperativa, in sigla "CAU" o "CADU" (di seguito il "Consorzio" o "CAU"), con sede in Perugia, Loc. Ponte San Giovanni, via dei Loggi n. 52, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Perugia 00233920545, partita IVA 00162760540, iscritto al REA della CCIAA di Perugia al n. PG-6878, svolge, secondo i principi mutualistici e senza fini di lucro, attività diretta a contribuire all'innovazione ed al miglioramento della produzione agricola nonché a predisporre e gestire servizi utili all'agricoltura, e in particolare attività di produzione, trasformazione, acquisto e vendita di fertilizzanti, antiparassitari, sementi, mangimi, integratori, prodotti zootecnici, attrezzi, prodotti agricoli ed agroalimentari, macchine e relativi ricambi, attrezzature, carburanti, combustibili e lubrificanti, oltre ai connessi servizi di assistenza riferiti ai beni commercializzati e alle attività di trasporto, stoccaggio, lavorazione, trasformazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed agroalimentari (codice ATECO prevalente 46.85.01 – commercio all'ingrosso di fertilizzanti e altri prodotti chimici per l'agricoltura);
 2. per lo svolgimento di tale attività il Consorzio dispone tre complessi produttivi, ubicati in Città di Castello (PG), Gubbio (PG) e Marsciano (PG), che formano oggetto della presente proposta (di seguito "il Ramo di Azienda"), così meglio descritti:
- 

100

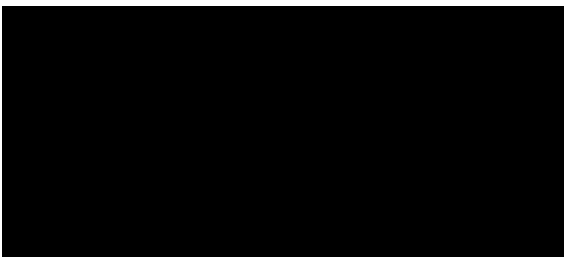
Complesso immobiliare – Agenzia, ubicato in Gubbio (PG), costituito da superfici coperte per circa 2937 mq., comprendente silos, essiccatoio, macinazione, pesa e deposito carburanti. L'asset è sito a Via Eugubina Ss 298 km 13,2010 (PG). L'accessibilità è garantita dall'immediata vicinanza con la strada ss 219, che si collega con Fossano di Vico e Umbertide. L'immobile dista c.a. 90 km dall'autostrada A1. L'immobile è costituito da diversi fabbricati e cinque tipi di impianti, oltre che c.a. 11.000 mq di terreno.

b) Beni mobili iscritti in contabilità

Il Gruppo è interessato ad acquisire il Ramo di Azienda, in ragione del potenziale di integrazione con la rete commerciale della Proponente e delle sinergie commerciali e operative conseguentemente realizzabili;

5. in data 6 marzo 2026 il Consorzio ha depositato, presso la piattaforma telematica istituita dalla Camera di Commercio dell'Umbria, istanza per la nomina di un esperto ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e ss. c.c.i.i., ai fini dell'avvio della composizione negoziata della crisi; in data 11 marzo 2026 la Commissione costituita presso la Camera di Commercio dell'Umbria ha nominato Esperto la dott.ssa Stefania Ricciarelli, che ha accettato l'incarico in data 12 marzo 2026;

6. con la medesima istanza il Consorzio ha richiesto l'applicazione delle misure protettive del patrimonio ai sensi dell'art. 18 c.c.i.i.; il Tribunale di Perugia, Terza Sezione Civile, adito con ricorso ex art. 19 c.c.i.i. depositato in data 12 marzo 2026 (procedimento R.G. 2433/2026 V.G.), ha accolto la richiesta con ordinanza dell'8 maggio 2026, confermando le misure protettive per la durata di 120 giorni;

- 
7. su ricorso ex art. 19, comma 5, c.c.i.i. depositato in data 29 giugno 2026, e all'esito dell'udienza tenutasi in data 16 luglio 2026, il Tribunale di Perugia, con provvedimento del 17 luglio 2026 (R.G. n. 2433-1/2026), ha disposto la proroga delle misure protettive per ulteriori 120 giorni;
8. l'acquisto del ramo d'azienda oggetto della presente proposta è pertanto destinato a realizzarsi nel contesto della composizione negoziata della crisi e delle misure protettive sopra richiamate, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), c.c.i.i. e, quindi, senza gli effetti di cui all'art. 2560, comma 2, c.c., previa autorizzazione del Tribunale e all'esito di una selezione competitiva dell'acquirente;

tutto ciò premesso

- A. la Proponente promette irrevocabilmente di acquistare il Ramo di azienda del Consorzio, come meglio descritto nelle Premesse;
- B. l'acquisto è proposto ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), c.c.i.i. e, quindi, senza gli effetti di cui all'art. 2560, comma 2, c.c., dietro autorizzazione del giudice e all'esito di una selezione competitiva dell'acquirente;
- C. il prezzo (di seguito il "Prezzo") per l'acquisto del Ramo d'azienda è stato pattuito in relazione al valore del ramo di azienda per un importo complessivo di Euro 3.480.126,00 (Euro tremilioniquattrocentoottantacentotrentasei/00), quindi al netto delle passività incluse nel predetto ramo di azienda che, ai fini dell'imposta di registro, verranno imputate proporzionalmente ai diversi beni compresi nel ramo d'azienda ceduto ai sensi dell'art. 23 comma 4 D.P.R. 131/1986 oltre oneri fiscali se dovuti, determinato come segue (a+b+c-d) fermo restando quanto previsto alla successiva lettera K:

a. *Immobili totale € 2.940.000,00*

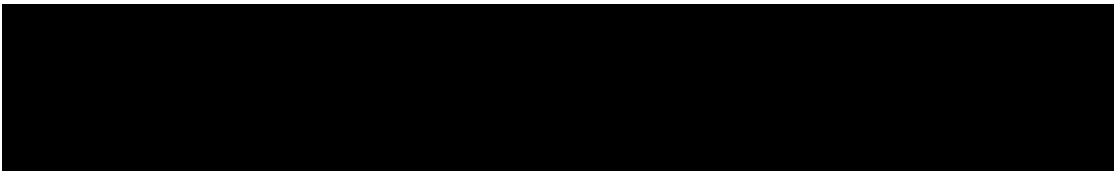
- *Complesso immobiliare - Agenzia, ubicato in di Città di Castello (PG) € 578.687,78*
- *Complesso immobiliare - Agenzia, ubicato in Gubbio (PG) € 1.290.407,24*
- *Complesso immobiliare - Agenzia, ubicato in Marsciano (PG) € 1.070.904,98*

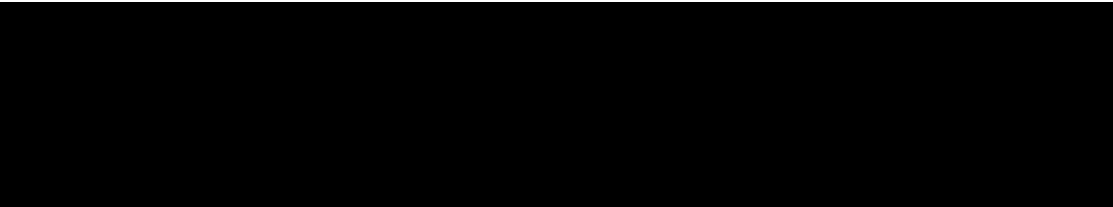
b. *Beni mobili (impianti) iscritti in contabilità totale € 1.459.000,00*

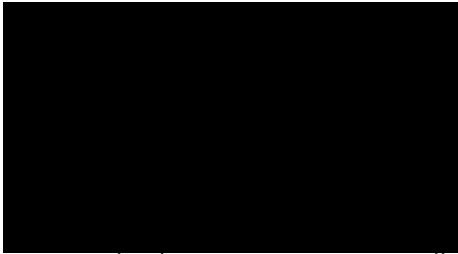
- *Impianti, attrezzature e mobilio - Agenzia, ubicato in di Città di Castello (PG) € 291.312,22*
- *Impianti, attrezzature e mobilio - Agenzia, ubicato in Gubbio (PG) € 649.592,76*
- *Impianti, attrezzature e mobilio - Agenzia, ubicato in Marsciano (PG) € 518.095,02*

c. *Avviamento aziendale € 1.000,00*

Con espressa esclusione di ogni rapporto di lavoro dipendente o di agenzia che medio tempore verranno cessati dal Consorzio da quanto espressamente riferito e con l'espressa garanzia fornita dal Consorzio dell'assenza alla data della presente proposta e fino alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà del ramo d'azienda di contenziosi rilevanti anche solo minacciati.

- d. *A detrarre: passività costituita dall'importo residuo del mutuo contratto dal Consorzio con Intesa Sanpaolo S.p.A., che sarà oggetto di accollo liberatorio da parte della Proponente, salvo conguaglio ai sensi della successiva lettera K: € 919.874,00*
- 

- 
- D.** il Prezzo dovrà essere specificamente ed esclusivamente destinato e vincolato prioritariamente al soddisfacimento dei crediti vantati dai lavoratori del Consorzio che avranno cessato il loro rapporto di lavoro con il Consorzio con esclusione di ogni diversa destinazione o utilizzo;
- E.** a garanzia della serietà della presente proposta e delle obbligazioni con la medesima assunte, e a titolo di acconto sul Prezzo, la Proponente versa, mediante bonifico bancario in tre soluzioni, euro 400.000 (quattrocentomila/00) entro il 31 agosto 2026, euro 200.000 (duecentomila/00) entro il 30 settembre 2026 ed euro 200.000 (duecentomila/00) entro il 31 ottobre 2026 (di seguito l'“Acconto”), che in ossequio a quanto previsto nella precedente lettera D, dovrà essere specificamente ed esclusivamente destinato e vincolato al soddisfacimento dei crediti vantati dai lavoratori del Consorzio, con esclusione di ogni diversa destinazione o utilizzo;
- F.** in caso di aggiudicazione in favore della Proponente all'esito della procedura competitiva e di stipula del conseguente atto definitivo di trasferimento, l'Acconto sarà imputato al Prezzo;
- G.** il saldo del Prezzo sarà corrisposto alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, che dovrà avvenire entro e non oltre tre mesi dalla data di aggiudicazione alla Proponente e comunque entro e non oltre tre mesi dal termine di efficacia della presente proposta, come indicato nella successiva lett. M, presso il notaio prescelto dalla Proponente;
- H.** tutti gli oneri connessi alla vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo: tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili anche di parcella e di procedura, cancellazioni, iscrizioni, imposta di registro) saranno a carico dell'aggiudicatario;
- I.** il Consorzio provvederà alla liquidazione totale, in favore dei dipendenti addetti al Ramo di Azienda, del TFR, dei ratei di mensilità aggiuntive, nonché di tutti gli importi dovuti per ferie non godute, permessi per riduzione di orario, riposi compensativi da contratto collettivo, e di quant'altro di spettanza dei dipendenti addetti al Ramo d'azienda ai sensi di legge e di contratto collettivo, sino alla data del perfezionamento della cessione, con impegno del Consorzio a tenere indenne e manlevare la Proponente da qualsiasi richiesta proveniente dai lavoratori avente origine in circostanze verificatesi anteriormente alla data di cessione;
- J.** il Consorzio provvederà altresì alla liquidazione totale, in favore degli agenti addetti al Ramo di Azienda, delle indennità di fine rapporto, delle provvigioni e di tutto quanto altro dovuto in base alla legge e all'accordo economico collettivo applicabile sino alla data di perfezionamento della cessione, con impegno del Consorzio a tenere indenne e manlevare la Proponente da qualsiasi richiesta proveniente dagli agenti avente origine in circostanze verificatesi anteriormente alla data di cessione;
- K.** Sono tassativamente esclusi i crediti ed i debiti inerenti al Ramo di Azienda, i quali rimangono rispettivamente a favore e carico del Consorzio, obbligandosi il medesimo a rifondere alla Proponente quanto lo stesso fosse tenuto a sborsare nei confronti dei creditori dell'azienda per effetto dell'art. 2112, comma 2 c.c. e dell'art. 2560 co. 2 c.c., ad eccezione del mutuo ipotecario acceso presso Intesa Sanpaolo S.p.A., per l'importo residuo di euro 919.874,00 (novecentodiciannovemilaottocentosettantaquattro/00),
- 



che la Proponente si accollerà con liberazione del Consorzio a condizione che ~~mentre~~ il Consorzio provvederà, se necessario con la collaborazione in buona fede della Proponente, ad ottenere dal predetto Istituto bancario, prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà del ramo d'azienda, ~~richiedere~~ atto condizionato di assenso alla riduzione dell'ipoteca a garanzia del medesimo, al fine di liberare dal vincolo ipotecario l'immobile sito in Castel San Giovanni, non incluso nel Ramo di Azienda; nel caso in cui, alla data di perfezionamento della cessione, l'importo residuo del mutuo risulti maggiore o minore della cifra sopra indicata, le Parti opereranno la corrispondente decurtazione/maggiorazione del Prezzo in misura pari alla differenza rilevata. Nel caso in cui il Consorzio non ottenga il rilascio di atto di assenso condizionato alla riduzione dell'ipoteca come sopra indicata, il finanziamento non verrà accollato da  e il Prezzo di acquisto del ramo di azienda sarà aumentato del corrispondente importo;

- L. la presente proposta è subordinata alla autorizzazione del Tribunale *ex art. 22 co. 1 lett. d c.c.i.i.* da pervenire entro il 15/9/26; nel caso di mancata autorizzazione del Tribunale al trasferimento del ramo di azienda entro il predetto termine, la presente proposta rimarrà priva di ogni effetto e l'Acconto sarà restituito alla Proponente, salvo che questi non ritenga di prorogare il suddetto termine;
- M. la presente proposta è irrevocabile sino al termine del 15/09/26, decorso inutilmente il quale la stessa deve intendersi priva di ogni effetto, con conseguente restituzione dell'Acconto alla Proponente, salvo che questi non ritenga di prorogare il suddetto termine; nel caso in cui, entro il predetto termine, pervenga all'indirizzo p.e.c. della Proponente indicato nel registro delle imprese comunicazione scritta dal Consorzio, circa l'avvenuta accettazione della presente proposta, a seguito di autorizzazione del giudice *ex art. 22 co. 1 lett. d c.c.i.i.* e aggiudicazione al Proponente in esito alla procedura selettiva prevista da quest'ultima disposizione, la presente proposta si convertirà in un contratto preliminare;
- N. Per ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia, risoluzione e/o cessazione dell'eventuale successivo contratto preliminare, successivamente all'aggiudicazione e al relativo atto notarile di perfezionamento del trasferimento del ramo d'azienda, sarà esclusivamente competente il Foro di Roma, con espressa esclusione di ogni altro foro concorrente o alternativo, salvo le competenze inderogabili di legge e ferme restando le prerogative e le competenze del Tribunale di Perugia nell'ambito della procedura autorizzativa.

Distinti saluti.

Allegati:

- 1) Estratto del verbale del Consiglio di Amministrazione di  del 25 giugno 2026 (Delibera).



Amministratore Delegato
dott. 

