PABULO S.R.L.

in composizione negoziata della crisi d'impresa (artt. 12 ss. CCII)

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA PER LA CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA

ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14

Premesse

A. Pabulo S.r.l., con sede legale in Guidonia Montecelio (RM), Via Bruno Pontecorvo n. 8-12, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 13421601009, REA RM-1445885, p.e.c. pabulo@pec.it (la "**Società**"), ha presentato il 21 luglio 2026 istanza di accesso alla composizione negoziata della crisi d'impresa. La Camera di Commercio di Roma ha nominato esperto indipendente la Dott.ssa Antonella Montelli, che ha accettato l'incarico il 30 luglio 2026 (l'"**Esperta**"; p.e.c. della procedura: cnpabulosrl@peccomposizionenegoziata.it). Con ordinanza del 13 ottobre 2026 (R.G. n. 7218/2026) il Tribunale di Tivoli ha confermato le misure protettive del patrimonio.

B. Il progetto di piano di risanamento prevede la prosecuzione dell'attività in continuità indiretta, mediante la cessione del ramo d'azienda e la contestuale locazione al cessionario dell'immobile in cui esso è esercitato, previa autorizzazione del Tribunale ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII.

C. In data 11 settembre 2026 Codrafin S.r.l., con sede in Roma, Via Casilina n. 1670, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 15337961005 ("**Codrafin**"), ha formulato offerta vincolante e irrevocabile per l'acquisto del ramo d'azienda al prezzo di Euro 3.063.700,00 (l'"**Offerta di Riferimento**").

D. Al fine di assicurare il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente, la Società, sentita l'Esperta, intende sollecitare la presentazione di offerte migliorative secondo le regole che seguono (il "**Regolamento**").

Art. 1 – Oggetto della cessione

1.1. Oggetto della procedura è il ramo d'azienda della Società avente ad oggetto la produzione e la vendita all'ingrosso di prodotti alimentari, esercitato in Guidonia Montecelio (RM), località Marco Simone, Via Bruno Pontecorvo n. 12 (il "**Ramo d'Azienda**"), costituito unicamente da:

a) le autorizzazioni amministrative, i permessi e le licenze necessari al legittimo esercizio dell'attività;
b) le attrezzature, i macchinari, le celle frigorifere e gli impianti, come da inventario;
c) il personale dipendente in forza alla data della stipula dell'atto di cessione;
d) i contratti aziendali inerenti al Ramo d'Azienda, come da elenco;
e) l'avviamento commerciale;
f) le sole rimanenze di materie prime e semilavorati esistenti alla data di efficacia dell'atto di cessione; restano esclusi i prodotti finiti, che rimangono di proprietà della Società nei termini dello schema di atto di cessione.

1.2. Restano esclusi dalla cessione l'immobile, i crediti, i debiti e ogni altro rapporto attivo o passivo diverso da quelli indicati al punto 1.1. L'immobile è concesso in locazione al cessionario alle condizioni di cui all'art. 3.

1.3. La cessione è subordinata all'autorizzazione del Tribunale di Tivoli ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII, con esclusione degli effetti di cui all'art. 2560, comma 2, c.c. e ferma l'applicazione dell'art. 2112 c.c.

1.4. Il Ramo d'Azienda è ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le sole dichiarazioni di garanzia della cedente previste dal § III, punto 4, dell'Offerta di Riferimento, come recepite, con i relativi limiti, nell'art. 9 dello schema di atto di cessione messo a disposizione ai sensi dell'art. 5.2, n. 9, e rese in identici termini a qualunque aggiudicatario.

Art. 2 – Offerta minima e prezzo

2.1. Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative rispetto all'Offerta di Riferimento, con prezzo non inferiore a **Euro 3.113.700,00** (tremilionicentotredicimilasettecento/00), pari al prezzo dell'Offerta di Riferimento maggiorato del rilancio minimo di cui all'art. 9.3.

2.2. Il prezzo è corrisposto con le seguenti modalità, uniformi per tutti gli offerenti:

a) al closing, Euro 1.531.850,00, oltre all'intera parte di prezzo eccedente Euro 3.063.700,00;

b) il residuo di Euro 1.531.850,00 in quattro rate di eguale importo, con scadenza entro 10, 18, 24 e 30 mesi dal closing, garantite da fideiussione a prima richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rilasciata contestualmente alla stipula da banca o impresa di assicurazione autorizzata ovvero, per l'offerente che acquisti tramite società da esso controllata, dall'offerente medesimo.

c) il prezzo offerto resta invariato ai fini della gara e dell'aggiudicazione; il cessionario, che si accolla il trattamento di fine rapporto maturato dai dipendenti trasferiti e accantonato presso la Società, nonché le altre competenze maturate e non godute alla data di efficacia, corrisponde il prezzo al netto di tali importi, determinati secondo il prospetto e la procedura dello schema di atto di cessione. La riduzione è imputata alle rate di cui alla lettera b) a partire dall'ultima, in deroga all'eguaglianza delle rate, e non incide sull'importo dovuto al closing.

2.3. Entro dieci giorni dalla comunicazione del provvedimento di autorizzazione, l'aggiudicatario costituisce presso il Notaio rogante, sul conto dedicato di cui all'art. 1, commi 63 e seguenti, L. 147/2013, un deposito fiduciario pari alla parte di prezzo dovuta al closing.

2.4. Il prezzo si intende al netto delle imposte di legge, se dovute.

Art. 3 – Condizioni contrattuali uniformi

L'offerta comporta l'accettazione incondizionata delle seguenti condizioni, identiche a quelle dell'Offerta di Riferimento:

a) *cessionario*: l'offerente ovvero una società di nuova costituzione da esso controllata, con obbligazione solidale dell'offerente sino all'integrale esecuzione del contratto;

b) *locazione dell'immobile*: stipula contestuale, tra la Società e il cessionario, del contratto di locazione del fabbricato industriale di Guidonia Montecelio (RM), Via Bruno Pontecorvo n. 12 (cat. D/7, con cabina elettrica cat. D/1 e corte di pertinenza esclusiva; Catasto Fabbricati Sez. Urb. MAR, foglio 11, part. 746, sub. 506 e 504), per la durata di anni 9 con rinnovo tacito per ulteriori anni 6, al canone annuo di Euro 135.000,00 oltre IVA in rate mensili anticipate, aggiornato dal secondo anno nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT FOI, garantito da fideiussione a prima richiesta pari a nove annualità di canone, nei primi sei anni, oltre al canone, il conduttore versa ogni mese Euro 1.250,00 a titolo di acconto sui canoni futuri, per complessivi

Euro 90.000,00; tale somma è imputata ai canoni dal settimo al nono anno in ragione di Euro 2.500,00 al mese, sicché in quel periodo il canone mensile dovuto si riduce di pari importo;

c) *personale*: subentro nei rapporti di lavoro ai sensi dell'art. 2112 c.c., con accollo da parte del cessionario del trattamento di fine rapporto e delle altre competenze maturate ai sensi dell'art. 2.2, lett. c); la Società si impegna a stipulare con i dipendenti, prima della stipula dell'atto di cessione, verbali di conciliazione in sede protetta ai sensi degli artt. 410 e 411 c.p.c., con i quali i dipendenti consentono alla liberazione della Società ai sensi dell'art. 2112, comma 2, c.c.;

d) *stipula*: atto di cessione a rogito del Notaio Vincenzo Papi di Roma, entro il 19 febbraio 2027 e comunque entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di autorizzazione;

e) *oneri*: a carico del cessionario gli onorari notarili, le spese dei propri consulenti e l'imposta di registro;

f) *condizioni*: l'offerta può essere subordinata unicamente all'autorizzazione del Tribunale ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII. Non sono ammesse offerte condizionate, in particolare, all'esito di due diligence, all'ottenimento di finanziamenti o ad altri eventi.

g) *schemi contrattuali*: stipula dell'atto di cessione e del contratto di locazione in conformità agli schemi messi a disposizione ai sensi dell'art. 5.2, nn. 9 e 10, che costituiscono parte integrante delle condizioni uniformi; sono ammessi i soli completamenti e adattamenti conseguenti alla struttura soggettiva dell'acquisto e alle prescrizioni del provvedimento di autorizzazione.

Art. 4 – Pubblicità

4.1. Il Regolamento è pubblicato integralmente sul sito internet della Società **www.pabulo.it** ed è reso noto mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Corriere della Sera" e "Il Messaggero". Il Regolamento è trasmesso all'Esperta e a Codrafin.

4.2. Il termine per la presentazione delle offerte decorre dalla pubblicazione dell'avviso sul quotidiano.

Art. 5 – Informazioni e documentazione

5.1. Le richieste di documentazione sono inviate a mezzo p.e.c., congiuntamente, a **pabulo@pec.it, nicolamazzera@ordineavvocatiroma.org** e a **cnpabulosrl@peccomposizionenegoziata.it**, con oggetto "Procedura competitiva ramo d'azienda Pabulo – richiesta documenti", allegando visura camerale aggiornata del richiedente, regolamento e impegno di riservatezza sottoscritto dal legale rappresentante per accettazione (**Allegato A**).

5.2. Entro tre giorni lavorativi dalla richiesta, la Società mette a disposizione del richiedente, nella medesima forma per tutti, i seguenti documenti:

1) Offerta di Riferimento di Codrafin dell'11 settembre 2026;
2) bilanci d'esercizio degli ultimi tre esercizi approvati;
3) situazione economico-patrimoniale al 31 agosto 2026;
4) elenco del personale dipendente, con inquadramento, CCNL applicato e costo annuo (in forma anonima);
5) inventario dei beni mobili inclusi attrezzature e macchinari;
6) autorizzazioni amministrative (SCIA alimentare, riconoscimento CE, SCIA laboratorio) e certificati di agibilità;
7) visure e planimetrie catastali dell'immobile;
8) elenco dei contratti aziendali inerenti al Ramo d'Azienda;

9) schema del contratto di cessione del Ramo d'Azienda;
10) schema del contratto di locazione dell'immobile.

5.3. Previo appuntamento richiesto con le stesse modalità, è consentito un sopralluogo presso lo stabilimento.

Art. 6 – Contenuto dell'offerta

6.1. L'offerta, redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente o dal suo legale rappresentante, contiene:

a) i dati identificativi dell'offerente, con visura camerale aggiornata (per le società) e documento d'identità del sottoscrittore, oltre all'atto da cui ne risultano i poteri;
b) il prezzo offerto, in cifre e in lettere;
c) l'indicazione se l'acquisto avverrà tramite società di nuova costituzione controllata dall'offerente;
d) la dichiarazione di accettazione integrale e incondizionata del Regolamento e delle condizioni di cui agli artt. 2 e 3;
e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile sino al 31 marzo 2027;
f) la dichiarazione che l'offerente non è sottoposto a procedure concorsuali o di regolazione della crisi;
g) dichiarazione di un istituto bancario, o altra documentazione idonea, attestante la disponibilità dei mezzi finanziari necessari;
h) la cauzione di cui al punto 6.2 ovvero, in caso di esonero, l'ultimo bilancio approvato e depositato da cui risultino i requisiti di cui al punto 6.3.

6.2. La cauzione è pari al 10% del prezzo offerto ed è costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta in favore della Società, valida sino al 31 marzo 2027, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Pabulo S.r.l.

6.3. È esonerato dalla cauzione l'offerente che, in base all'ultimo bilancio d'esercizio o consolidato approvato e depositato presso il Registro delle Imprese, presenti congiuntamente: (a) ricavi delle vendite e delle prestazioni non inferiori a **Euro 30.000.000,00**; (b) patrimonio netto non inferiore a **Euro 10.000.000,00**. Se l'acquisto avviene tramite società di nuova costituzione, i requisiti sono riferiti all'offerente obbligato in solido ai sensi dell'art. 3, lett. a).

Art. 7 – Termine e modalità di presentazione

7.1. Le offerte devono pervenire, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del trentesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso sul quotidiano, come indicato nell'avviso stesso, con una delle seguenti modalità:

a) a mezzo p.e.c. all'indirizzo *nicolamazzera@ordineavvocatiroma.org* dello Studio Cicala Riccioni & Partners, con documenti sottoscritti digitalmente e oggetto "Offerta ramo d'azienda Pabulo – non aprire";

b) in busta chiusa, consegnata a mano presso lo Studio Cicala Riccioni & Partners, in Roma, Via Properzio n. 5 (cap 00193), nei giorni feriali dalle 9:30 alle 17:30, recante all'esterno la sola dicitura "Offerta ramo d'azienda Pabulo"; l'assegno circolare può essere consegnato soltanto con questa modalità.

7.2. Lo Studio custodisce le offerte e ne rilascia ricevuta; le offerte sono aperte esclusivamente nella seduta di cui all'art. 9.

Art. 8 – Posizione di Codrafin quale primo offerente

8.1. Codrafin partecipa alla procedura, quale primo offerente, sulla base dell'Offerta di Riferimento, senza necessità di presentare una nuova offerta, ed è ammessa alla gara di cui all'art. 9 con facoltà di rilancio.

8.2. Codrafin, in possesso dei requisiti di cui all'art. 6.3 in base all'ultimo bilancio consolidato depositato, partecipa senza cauzione, ferma l'applicazione dell'art. 10.3.

Art. 9 – Esito della procedura e gara

9.1. In assenza di offerte migliorative valide, la Società ne dà atto con verbale, che trasmette all'Esperta, e procede alla richiesta di autorizzazione sulla base dell'Offerta di Riferimento.

9.2. In presenza di una o più offerte migliorative valide, il quinto giorno successivo alla scadenza del termine di cui all'art. 7.1, alle ore 11:00, presso lo Studio Cicala Riccioni & Partners, si procede all'apertura delle buste e alla gara tra gli offerenti, compresa Codrafin. La seduta è presieduta dall'Avv. Nicola Mazzera, delegato dalla Società; l'Esperta è invitata a presenziare. Data e ora sono confermate agli offerenti a mezzo p.e.c. La partecipazione alla gara, anche da parte di Codrafin, comporta l'accettazione piena e incondizionata del Regolamento, ivi compreso l'art. 10.3.

9.3. La gara si svolge sulla base dell'offerta più alta tra quelle valide, inclusa l'Offerta di Riferimento, con rilanci minimi di **Euro 50.000,00** (cinquantamila/00), da formulare entro tre minuti dal rilancio precedente. L'intero importo dei rilanci è corrisposto al closing.

9.4. Il Ramo d'Azienda è aggiudicato in via provvisoria a chi ha formulato il rilancio più alto, decorsi tre minuti senza ulteriori rilanci. In assenza di rilanci, è aggiudicato all'offerta più alta; a parità di prezzo, all'offerta pervenuta per prima. L'offerente assente partecipa con la sola offerta scritta.

9.5. Delle operazioni è redatto verbale, sottoscritto dal presidente della seduta e dagli offerenti presenti, trasmesso all'Esperta.

Art. 10 – Aggiudicazione, autorizzazione e stipula

10.1. Entro cinque giorni lavorativi dalla redazione del verbale, la Società, sentita l'Esperta, deposita ricorso al Tribunale ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII. L'aggiudicazione diviene definitiva con il provvedimento di autorizzazione.

10.2. Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari sono restituite entro cinque giorni lavorativi dalla seduta. Ove l'aggiudicatario sia diverso da Codrafin, l'Offerta di Riferimento cessa di essere vincolante, senza che a Codrafin spetti alcun indennizzo.

10.3. La cauzione dell'aggiudicatario è imputata al prezzo al closing. In caso di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, la cauzione è trattenuta dalla Società a titolo di penale, salvo il maggior danno. L'aggiudicatario esonerato dalla cauzione ai sensi dell'art. 6.3 che non addivenga alla stipula per fatto proprio è tenuto a versare alla Società, a titolo di penale, un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il maggior danno.

Art. 11 – Disposizioni generali

11.1. Il Regolamento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.

11.2. La Società, sentita l'Esperta, può modificare, sospendere o revocare la procedura, dandone notizia nelle forme di cui all'art. 4, senza obblighi verso gli offerenti diversi dalla restituzione delle cauzioni.

11.3. Le comunicazioni agli offerenti sono effettuate all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta.

11.4. I dati personali sono trattati ai soli fini della procedura, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679.

11.5. Il Regolamento è disciplinato dalla legge italiana. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Tivoli.

Guidonia Montecelio, [●]

Pabulo S.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Massimo Repetti

Allegato A – Modello impegno di riservatezza

Allegato A

IMPEGNO DI RISERVATEZZA

Procedura competitiva per la cessione del ramo d'azienda di Pabulo S.r.l.

Spett.le Pabulo S.r.l. – p.e.c. pabulo@pec.it
e p.c. Dott.ssa Antonella Montelli, Esperta – p.e.c. cnpabulosrl@peccomposizionenegoziata.it

Il/La sottoscritto/a ……, in qualità di legale rappresentante di ……, con sede in ……, codice fiscale/partita IVA ……, p.e.c. …… (il "**Richiedente**"), in relazione alla procedura competitiva disciplinata dal Regolamento pubblicato da Pabulo S.r.l. (la "**Società**"), si impegna, anche per conto delle persone di cui al punto 2:

1. a utilizzare i documenti, i dati e le informazioni ricevuti dalla Società o acquisiti in occasione del sopralluogo (le "**Informazioni**") al solo fine di valutare il Ramo d'Azienda e formulare l'offerta;
2. a non comunicare le Informazioni a terzi, salvo che ai propri amministratori, dipendenti, consulenti e finanziatori che ne abbiano necessità per la finalità indicata al punto 1, vincolati al medesimo obbligo, del cui rispetto il Richiedente risponde;
3. a non contattare, in relazione alla procedura, dipendenti, clienti o fornitori della Società senza il suo preventivo consenso scritto;
4. a restituire o distruggere le Informazioni, e le copie eventualmente realizzate, a semplice richiesta della Società e comunque in caso di mancata aggiudicazione, salvo l'obbligo di conservazione imposto dalla legge.

Gli obblighi che precedono non riguardano le Informazioni già pubbliche o già legittimamente in possesso del Richiedente, né la comunicazione imposta dalla legge o da un provvedimento dell'autorità, previo avviso alla Società ove consentito. Essi hanno durata di due anni dalla sottoscrizione. Il Richiedente risponde dei danni derivanti dalla loro violazione. Il presente impegno è regolato dalla legge italiana; per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Tivoli.

Luogo e data ……

Firma digitale del legale rappresentante