

# BOZZA

## CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi nella raccolta degli atti del Notaio autenticante le firme, tra i sottoscritti:

- MARIANI Luciano,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Curatore Fallimentare (nomina del 6 maggio 2015, iscritta al Registro delle Imprese competente il 7 maggio 2015) e legale rappresentante della procedura fallimentare della Società a responsabilità limitata "CONFEZIONI MADAMAR S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE", con sede in Sogliano al Rubicone (FC), , capitale sociale Euro 1.167.247,00

(unmilione centosessantasettemiladuecentoquarantasette virgola zero zero), interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Forlì - Cesena con il Codice Fiscale e Partita Iva n.ro 00351450408 (Rea n.ro FO-149341), a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dal Giudice Delegato del Tribunale Civile e Penale di Forlì con atto del G.D. in data 18/07/2018 in risposta ad istanza n. 225bis di seguito denominata parte concedente;

- ....., nato a ..... (.....) il ....., domiciliato a ..... (.....), Via ..... n. ....,

, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale . legale

rappresentante della società a responsabilità limitata .  
".....", con sede in ..... (.....), Via  
..... n. ..., capitale sociale Euro ..... (.....),  
interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di  
..... con il Codice Fiscale e Partita Iva n.ro .....  
(REA n.ro .....); di seguito denominata parte affittuaria;

Premesso

- che la Società a responsabilità limitata in fallimento "CONFEZIONI  
MADAMAR S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE" è proprietaria del ramo  
d'azienda sito in Sogliano al Rubicone (FC), ..... esercente  
l'attività di produzione di capi di abbigliamento;

- che la suddetta società, come sopra rappresentata, intende concedere  
in affitto il ramo d'azienda suddetto alla società a responsabilità limitata  
"....." che, come sopra rappresentata, intende accettarlo.

Tutto ciò premesso, e da intendersi parte integrante e sostanziale del  
presente atto, tra le parti

si conviene e stipula quanto segue

1) La società a responsabilità limitata in fallimento "CONFEZIONI  
MADAMAR S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE", come sopra  
rappresentata, concede in affitto alla "....." che, come sopra  
rappresentata, accetta, il ramo d'azienda, di cui in premessa, sito in  
Sogliano al Rubicone (FC), ..... esercente l'attività di  
produzione di capi di abbigliamento alle seguenti condizioni  
economiche e normative:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

L'affitto comprende attrezzature, macchinari, impianti, macchine d'ufficio elettroniche, mobili e arredi, materiali accessori destinati alla produzione di capi di abbigliamento, nonché l'immobile dove viene svolta l'attività, il tutto come risulta nella perizia di stima elaborata dal Curatore Fallimentare della società concedente, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano;

L'immobile predetto, facente parte del ramo di azienda in oggetto, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al foglio 13 M.N. 60 sub. 6 (D/7) e sub. 8 (A/10).

La parte concedente, come sopra rappresentata, in relazione all'art. 6 del D.lgs 192/2005 come modificato dalla legge di conversione del D.L. 63/2013, alla delibera dell'Assemblea Regionale Emilia Romagna n. 156 del 4 marzo 2008, così come integrata dal Decreto di Giunta Regionale n. 1050 del 7 luglio 2008, e successive modifiche ed integrazioni dichiara che per le unità immobiliari oggetto del presente atto sono stati redatti dall'Ing. (iscritto all'Albo Regionale dei Soggetti

Certificatori) in data 6 maggio 2014 (scadenti al 6 maggio 2024) attestati di Prestazione Energetica regolarmente asseverati, portanti codici di identificazione n.ri 01475-060980-2014 e 01475-060986-2014, attestati che in copia,

previa sottoscrizione delle parti, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" a costituirne parte integrante e sostanziale, dichiarando altresì che gli stessi sono pienamente validi ed efficaci, non sono scaduti e non risultano decaduti, stante l'assenza di cause sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza

delle risultanze di cui alle certificazioni stesse rispetto alla situazione energetica effettiva delle unità immobiliari in oggetto, e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici.

La parte affittuaria dichiara di essere perfettamente edotta della situazione energetica relativa a quanto in contratto, quale risultante dalle certificazioni, come sopra allegate, delle quali dichiara di avere ricevuto copia dalla parte concedente.

## 2. DURATA

Il presente contratto ha durata dal ..... al ..... e successive proroghe tacite di semestre in semestre, salva la facoltà delle parti di recedere con comunicazione da trasmettere almeno trenta giorni prima di ogni scadenza. In caso di recesso il ramo d'azienda dovrà essere restituito entro 10 (dieci) giorni dalla data di effetto. In caso di vendita del ramo d'azienda la curatela fallimentare si riserva di recedere dal contratto anche prima delle predette scadenze con preavviso di 30 giorni, senza corresponsione del giusto indennizzo ai sensi dell'art. 104-bis comma 3 Legge Fallimentare. La parte conduttrice si dichiara edotta ed accetta senza riserve la presente clausola.

## 3. CANONE DI AFFITTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di affitto viene convenuto e fissato dalle parti in Euro ..... (...../00) annui, oltre I.V.A. nella misura di legge, da pagarsi in via semestrale anticipata entro l'inizio di ogni semestre di vigenza contrattuale a mezzo bonifico sul conto corrente

della procedura. Il canone relativo al primo semestre e la relativa Iva sono da versare alla sottoscrizione del contratto a mezzo assegno circolare intestato alla procedura.

#### 4. GARANZIE

A garanzia di tutte le obbligazioni contratte con la stipula del contratto di affitto il conduttore consegna alla curatela, contestualmente alla stipula del presente contratto, polizza assicurativa n ..... emessa da Generali Assicurazioni spa, a copertura dei rischi per danni ai beni, immobili e mobili costituenti il ramo d'azienda, da incendio, furto, rischio locativo, danni a terzi e a vicini che contiene il vincolo a favore della procedura fallimentare "CONFEZIONI MADAMAR S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE" e clausola esplicita di rinuncia alla rivalsa da parte della compagnia assicuratrice.

#### 5. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume i seguenti obblighi:

- a) impiegare i beni ricevuti per lo svolgimento dell'attività di produzione di abbigliamento. I beni non potranno essere trasferiti in luogo diverso dal fabbricato di Sogliano al Rubicone (FC),
- b) non sub-affittare o cedere il presente contratto o variare i soggetti beneficiari effettivi dello stesso. Costituirà giusta causa di recesso da parte della procedura, esercitabile in ogni momento a mezzo comunicazione scritta, la variazione dei soci e/o amministratori della parte conduttrice.
- c) non trasferire i beni affittati, nel loro complesso o presi singolarmente, nella disponibilità di terzi ad alcun titolo, nemmeno

temporaneo. I beni costituenti il ramo d'azienda dovranno restare nella disponibilità esclusiva della parte conduttrice, all'interno del luogo di svolgimento dell'attività, sotto la sorveglianza dei suoi rappresentanti. Qualora alcuni di essi fossero rivendicati in restituzione da proprietari, diversi dalla società fallita, l'affittuario si impegna a restituirli entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta ricevuta in tal senso dalla curatela;

d) mantenere i beni mobili e immobili ricevuti nello stato di efficienza in cui sono consegnati con conseguente sostenimento di tutte le necessarie spese di manutenzione ordinaria e straordinaria senza eccezione alcuna e senza alcun obbligo/costo a carico della procedura concedente. Lo stato di efficienza deve essere tale da rispondere a tutti i requisiti di idoneità dei beni previsti ai sensi di legge e regolamentari per l'impiego nella specifica attività svolta. La procedura fallimentare non assume alcuna responsabilità in caso di utilizzo da parte della conduttrice di beni costituenti il complesso aziendale le cui caratteristiche non siano corrispondenti alle normative vigenti relative al loro impiego nel settore di attività svolta. L'impiego dovrà in ogni caso avvenire secondo le modalità tecniche previste dal costruttore, le norme della buona tecnica e quelle che regolano la sicurezza dei luoghi di lavoro.

e) sostenere tutti gli oneri per le modifiche/sostituzioni dei beni per renderli/mantenerli utilizzabili e/o conformi alle normative pro-tempore vigenti senza alcun obbligo/costo in capo alla procedura;

f) stipulare, con primarie compagnie di gradimento della curatela, idonee coperture assicurative opportune per il corretto e prudente

svolgimento dell'attività, tra cui si indicano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per la responsabilità civile verso dipendenti e terzi.

g) relativamente alle macchine d'ufficio elettroniche e ai programmi software residenti utilizzati per l'elaborazione dei dati contabili e per la gestione della posta elettronica il conduttore si impegna a mantenerli in efficienza e renderli accessibili in ogni momento alla curatela che potrà accedere liberamente ai dati contabili, amministrativi e diversi ivi archiviati relativi alla società fallita o ad altre società per le quali risulti legittimata. I documenti cartacei relativi alle società "CONFEZIONI MADAMAR S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE", €

presenti all'interno del fabbricato saranno conservati a cura del conduttore in spazi dedicati e a disposizione della curatela;

h) scrupoloso rispetto di tutti gli obblighi di legge e regolamentari attinenti la gestione del ramo d'azienda, in particolare la normativa relativa ai contratti di lavoro dipendente e alla sicurezza negli ambienti di lavoro e generale;

i) puntuale e integrale pagamento di tutte le remunerazioni, i contributi assicurativi e previdenziali (ritenute e a carico del datore), gli oneri fiscali relativi ai rapporti di lavoro dipendente, ai rapporti a questi assimilati e ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa e a progetto;

l) puntuale e integrale pagamento di tutti gli onorari, le imposte e le tasse relative alla redazione, stipula ed eventuale scioglimento/risoluzione del contratto di affitto di ramo d'azienda che

saranno integralmente a carico del conduttore. Si evidenzia che il contratto sarà soggetto a imposta annuale di registro dell'1% ai sensi delle vigenti leggi;

m) puntuale e integrale pagamento di tutte le imposte, tasse e contributi relativi alla gestione del ramo d'azienda, di tutte le utenze e i corrispettivi contrattuali per forniture di beni e servizi da parte di terzi senza che alcuno di essi o alcun onere collegato possa essere considerato a carico della procedura fallimentare o della fallita "CONFEZIONI MADAMAR S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE".

6. La curatela ha la facoltà di ispezionare i locali e i beni concessi in comodato in ogni momento anche senza preavviso al fine di verificare il corretto adempimento degli obblighi contrattuali e potrà porre in essere direttamente le attività di conservazione e di mantenimento in efficienza del ramo d'azienda, addebitando le relative spese al conduttore, qualora questi non vi provveda.

7. Al conduttore non spetta alcuna prelazione o altri vantaggi in sede di vendita del ramo d'azienda concesso in affitto. Nulla sarà dovuto al conduttore, a titolo di indennità per la perdita dell'avviamento, alla risoluzione del contratto.

8. Il ramo d'azienda concesso non ha in corso contratti di lavoro dipendente e sarà restituito nella medesima condizione. Tutti gli oneri relativi al personale, inclusi quelli per assunzioni, gestione, licenziamenti, TFR, rivendicazioni, licenziamento, ecc. faranno carico esclusivamente al conduttore.

9. Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi assunti con la



stipula del presente contratto da parte del conduttore comporterà la risoluzione dello stesso ipso-iure con decadenza del termine e facoltà della procedura di richiedere l'immediata restituzione dei beni concessi, nonché il risarcimento di ogni danno subito.

10. Si applica l'articolo 104-bis comma 6 legge fallimentare: "La retrocessione al fallimento di aziende, o di rami di aziende, non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile. Ai rapporti pendenti al momento della retrocessione si applicano le disposizioni di cui alla sezione IV del capo III del titolo II".

....., .....