

dell'affitto di azienda il presupposto per salvaguardare la continuità aziendale e, con essa, la possibilità di preservare il valore dei beni strumentali e delle rimanenze di magazzino, di tal che è intenzionata ad affittare;

- che la "██████████", non più in grado di sostenere la gestione aziendale con idonee prospettive di continuità, ha formulato al Tribunale la richiesta di rinuncia al termine assegnato per la presentazione della domanda di concordato e, quale provvedimento urgente ai sensi dell'art. 15 della legge fallimentare, l'autorizzazione a stipulare il presente contratto di affitto, nonché, successivamente all'avvenuta stipula del contratto, la dichiarazione di fallimento in proprio, proseguendo nel frattempo l'attività produttiva e commerciale ordinaria fino alla data della stipula del contratto di affitto di azienda, al fine di evitare un'interruzione di consegne alla clientela con pregiudizio per i valori aziendali;

- che la "██████████" è interessata a prendere in affitto l'azienda e a mantenere così la dinamica d'impresa, nonché il futuro assetto occupazionale;

- che i beni che compongono l'azienda oggetto del presente contratto sono stati stimati dall'Ing. ██████████ di Ancona;

- che il Tribunale, con provvedimento in data 27 febbraio 2018 - Presidente Dott. ██████████ Giudice estensore ██████████, recependo le ulteriori proposte formulate da ██████████ con memoria integrativa del 12 febbraio 2020, ha autorizzato la stipula del presente contratto di affitto di azienda, nel presupposto che, all'esito, la società venga poi dichiarata fallita;

- che, per adempiere agli obblighi loro nascenti dall'art. 47 L. 428/90, come novellato dal D. Lg. vo n. 18 del 2001, la concedente ha provveduto alle informazioni di rito; ciò premesso tra le società comparenti in persona dei rispettivi legali rappresentati, si conviene e si stipula quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse vengono espressamente ed analiticamente confermate, poiché costituiscono per le parti efficacia di patti contrattuali ad ogni effetto di legge.

2. OGGETTO

2.1 La "██████████" concede in affitto alla ██████████, che accetta, l'azienda costituita:

- dal complesso industriale, costituito da immobili e terreni ("l'immobile"), sito in Belvedere Ostrense, Via San Giovanni n. 18, individuato e raffigurato con perimetrato con colori "VERDE" e "GIALLO" nella copia di estratto di mappa che, sottoscritta dai comparenti e dal Notaio autenticante le firme, viene allegata al presente contratto sotto la lettera

"A", distinto:

° nel Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense, Foglio 20, mappali :

* 86, Via San Giovanni, piani terra e primo, Categoria D/1, Rendita di Euro 15.483,38;

* 94, Via San Giovanni n. 4, piano terra, Categoria D/1, Rendita di Euro 12.466,00;

° nel Catasto Terreni del Comune di Belvedere Ostrense, Foglio 20, mappali :

* 98, Ha. 0,00,46, area rurale;

* 99, Ha. 0,17,17, R.D. Euro 4,43, R.A. Euro 5,76;

* 100, Ha. 0,18,80, R.D. Euro 7,28, R.A. Euro 8,25;

* 117, Ha. 0,00,97, R.D. Euro 0,25, R.A. Euro 0,33;

* 118, Ha. 0,00,32, R.D. Euro 0,12, R.A. Euro 0,14;

* 165, Ha. 0,09,68, R.D. Euro 2,75, R.A. Euro 3,75;

* 168, Ha. 0,05,68, R.D. Euro 1,61, R.A. Euro 2,20;

* 169, Ha. 0,11,24, R.D. Euro 3,19, R.A. Euro 4,35;

* 135, Ha. 0,01,79, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,55;

- da tutti i beni strumentali e arredi che sono analiticamente indicati nella perizia dell'Ing. [REDACTED] che, sottoscritta dai comparenti e dal Notaio autenticante le firme, viene allegata al presente contratto e contraddistinta dalla lettera "B", relativamente ai soli beni di proprietà, comunque rilevabili nei libri contabili della concedente, tutti destinati alla produzione industriale ed alla commercializzazione di mobili in kit, mobili in genere ed articoli di arredamento e la loro commercializzazione, in Italia e all'estero, nonché la lavorazione, produzione e commercializzazione di semilavorati per mobili di qualsiasi tipo, componenti ed accessori di arredamento.

Tutti detti beni mobili e l'immobile (di seguito BENI) sono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano che viene accettato dall'affittuaria obbligandosi a mantenerli in buono stato di funzionamento e conservazione.

Le parti si danno reciprocamente atto che alla data di sottoscrizione del presente atto non vi sono in essere contratti di lavoro dipendente.

2.2 Sono escluse dall'affitto di azienda:

- tutte le giacenze di magazzino, per le quali le stesse odierne parti andranno a sottoscrivere altro specifico accordo;

- tutti i contratti pendenti, in relazione ai quali, quindi, il subentro non avverrà con automatismo di diritto.

2.3 L'affittuaria si impegna a gestire l'azienda secondo le buone regole commerciali e nel pieno rispetto delle disposizioni di legge, assumendosi dalla data della consegna la piena responsabilità della gestione.

2.4 Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, modificato ed integrato :

* dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e dall'art.

35 comma 2-bis del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133, che ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6 e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.Lgs. 192/2005;

* dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 recante "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" emanato in attuazione degli artt. 5 - comma 1, 6 - comma 9 e 16 - comma 4 del citato decreto legislativo 192/2005;

* dall'art. 13 del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 recante "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili";

* dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 22 novembre 2012 in modifica del Decreto 26 giugno 2009 recante "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", che ha abrogato il paragrafo 9 dello stesso decreto 26 giugno 2009 concernente l'autodichiarazione da parte del proprietario;

* dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90;

* dal Decreto Legge 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9;

* dai tre decreti emanati il 26 giugno 2015 dal Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e con il Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015 :

- la "██████████" produce attestati di prestazione energetica degli opifici dedotti in contratto, rilasciati in data odierna e con validità sino al 12 marzo 2030 dall'Ing. ██████████ ██████████, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ██████████ attestati che dichiara essere validi in quanto conformi al dettato delle norme sopra indicate ed in particolare dei citati tre decreti ministeriali, non essendo trascorsi dieci anni dal loro rilascio e non essendo stati eseguiti, successivamente al loro rilascio, interventi tali da modificare la prestazione energetica degli opifici stessi, e che, firmati dai sottoscritti e dal Notaio autenticante le firme, si allegano a questo contratto sotto le lettere "C" e "D", omessane la lettura;
- i sottoscritti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi prescritti dalle suddette norme;
- la ██████████ dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine all'attestazione della prestazione energetica e alla certificazione energetica degli edifici, aggiornato rispetto all'attuale situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e in regola con le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

3. DURATA E RECESSO CONVENZIONALE

La durata del contratto di affitto di azienda è pattuita in anni tre decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

Ciascuna delle parti potrà liberamente recedere dal contratto dandone comunicazione all'altra tramite p.e.c. con un preavviso di almeno mesi quattro liberi di calendario.

In caso di risoluzione anticipata non sarà dovuto alcun indennizzo, derogandosi anche a tale riguardo a quanto previsto ex art. 79 l.f.

4. CORRISPETTIVO - CAUZIONE - GARANZIE E DIRITTO DI ISPEZIONE

4.1 Il corrispettivo dell'affitto mensile è convenuto in Euro 8.000,00 (ottomila e zero centesimi) oltre ad I.V.A. di legge e dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il giorno dieci (10) di ogni mese, a partire dal 10 aprile 2020.

Tale canone è stato convenuto tra le parti recependo l'indicazione di valore a tal fine determinata dall'██████████

██████████ Il corrispettivo così complessivamente nei termini di cui sopra convenuto comprende:

- il godimento dell'immobile nel quale viene esercitata l'attività in relazione al quale la quota parte di canone ammonta ad Euro 4.868,00 (quattromilaottocentosessantotto e zero centesimi) oltre ad Iva;
- l'uso dei beni mobili per un controvalore di Euro 810,00 (ottocentodieci e zero centesimi) oltre ad Iva ed Euro 2.322,00 (duemilatrecentoventidue e zero centesimi) oltre ad Iva per la componente avviamentale.

4.2 Le parti si danno reciprocamente atto che il canone così come determinato al punto precedente è remunerativo del normale logorio per l'uso dell'azienda.

4.3 Il canone del primo mese viene ragguagliato per dietimi, così come lo sarà quello dell'ultimo di durata del contratto.

4.4 Il mancato pagamento del canone nel termine di tolleranza di venti (20) giorni dalla scadenza prevista darà diritto alla concedente di dichiarare - ex art. 1456 cc - risolto il presente contratto, salvo il risarcimento dei danni. In caso di risoluzione, la parte affittuaria è tenuta alla restituzione immediata dell'Azienda concessa in affitto.

4.5 A titolo di cauzione a garanzia di ogni obbligazione nascente dal presente contratto, l'affittuaria corrisponde alla concedente, la somma di Euro 32.000,00 (trentaduemila e zero centesimi), importo corrispondente a quattro canoni di locazione.

4.6 Parte affittuaria, allo scopo di annientare i rischi, per il caso di scioglimento del contratto di affitto e retrocessione dell'azienda alla procedura concorsuale, di responsabilità solidale per i debiti relativi ai rapporti di lavoro maturati in pendenza del presente contratto di affitto, si impegna al versamento anticipato degli stipendi mensili spettanti ai suoi dipendenti, dandone comunicazione alla concedente, la quale potrà monitorare tale circostanza

ed avvalersi della facoltà di risolvere il contratto in qualunque momento.

4.7 Resta riservato all'organo gestore della procedura concorsuale che verrà dichiarata a carico della [REDACTED] di procedere all'ispezione dell'azienda in qualunque momento con un normale preavviso.

5. MANUTENZIONE DEI BENI

5.1 È compito dell'affittuaria provvedere alla manutenzione ordinaria dei beni concessi in affitto al fine di mantenerne la piena efficienza.

5.2 L'affittuaria si impegna a non apportare modifiche agli impianti, alle attrezzature ed arredi non richieste dalle autorità competenti, senza la preventiva autorizzazione scritta della concedente, pena il risarcimento dei danni arrecati e la risoluzione del contratto in corso, senza nessun altro avviso e senza l'eventuale messa in mora a norma di legge, con il risarcimento dei danni arrecati.

6. DEBITI E CREDITI

6.1 L'affittuaria non subentra nei crediti e nei debiti della concedente, e viceversa, non vertendosi nell'ipotesi prevista dall'art. 2560 del Codice Civile.

7. ASSICURAZIONE

7.1 L'affittuaria stipulerà tutte le polizze strumentali necessarie a garantire l'integrità della azienda locata ed i beni di terzi dove l'attività viene esercitata, nonché subentrerà in quelle di sua competenza ed intestate alla proprietà rimborsando l'eventuale rateo di premio già pagato, alla quale farà pervenire annualmente copia della quietanza di pagamento del premio.

7.2 L'affittuaria sarà tenuta a consegnare copia delle polizze entro trenta (30) giorni dalla stipula del contratto di affitto, che dovrà coprire la durata di dodici mesi, e che dovrà essere vincolata a favore della concedente, così da rendere necessario l'intervento ed il consenso scritto di quest'ultimo alla liquidazione dei danni.

8. DECORRENZA EFFETTI GIURIDICI ED ECONOMICI

8.1 Gli effetti giuridici, economici e fiscali del presente contratto decorrono dalla data odierna.

8.2 Per l'immissione nel possesso la concedente consegnerà l'azienda all'affittuaria in pari data, con contestuale sottoscrizione del verbale di presa in consegna.

8.3 Da detta data decorreranno gli effetti economici connessi alla gestione del ramo commerciale dell'azienda medesima e, pertanto, tutti i costi e ricavi relativi alla gestione e tutti gli oneri di conduzione relativi ai beni ceduti in affitto saranno ad esclusivo carico ed a favore della società affittuaria.

8.4 Le parti si danno reciprocamente atto che tutti i debiti verso i dipendenti maturati per competenza sino alla data odierna sono e restano di competenza della concedente, avendo

essa beneficiario delle relative prestazioni.

8.5 Analogamente tutti i debiti che matureranno nei confronti dei dipendenti che verranno assunti dalla conduttrice a partire dalla data di efficacia del presente contratto sono di competenza della affittuaria per cui, in caso di retrocessione di azienda, il debito verso i dipendenti, inclusa la quota parte che maturerà a titolo di accantonamento per TFR in vigore del contratto di affitto, dovrà rimanere costo a carico della affittuaria.

9. RINUNCE

Qualora si verificasse una condizione risolutiva del presente contratto, l'affittuaria, a mezzo dei suoi organi sociali, dichiara, ora per allora, che alla data di scadenza del presente contratto di affitto o di cessazione del contratto stesso, comunque determinata, provvederà tempestivamente a rimettere nei confronti della stessa il possesso di tutti i beni, affinché possa rientrare nella piena disponibilità degli stessi, senza ulteriori aggravii se non quelli previsti per legge e ciò anche nel caso sopraggiungesse una procedura concorsuale.

10. DIFFERENZE INVENTARIALI

10.1 Al momento della eventuale restituzione dell'azienda, i beni non amovibili immessi dall'affittuaria faranno automaticamente parte del complesso aziendale e la proprietà degli stessi sarà della parte concedente, salvo quanto previsto nel precedente comma per gli obblighi di ripristino.

10.2 Al termine del contratto, la parte conduttrice sarà tenuta alla restituzione dei beni facenti parte dell'azienda affittata nello stato di fatto in cui essi si troveranno in quanto il canone di affitto di azienda, per espresso riconoscimento delle parti, deve intendersi già remunerativo dell'ordinario logorio, anche in considerazione dell'impegno che assume la conduttrice di effettuare l'ordinaria manutenzione.

10.3 Per quanto sopra, le parti si danno reciprocamente atto che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto nell'art. 102 del Testo Unico Imposte sui Redditi, le quote di ammortamento dei beni concessi in affitto continuano ad essere dedotte dalla società proprietaria dell'azienda.

11. SPESE

Le spese maturate in dipendenza del presente atto, nonché le imposte e le tasse, sono a carico della parte affittuaria.

12. DIVIETO SUB-AFFITTO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

12.1 È fatto assoluto divieto all'affittuaria di sub-affittare, concedere in uso, comodato, anche parziale od usufrutto, a terzi l'azienda affittata.

12.2 Il mancato rispetto di detta condizione costituisce clausola risolutiva espressa del contratto a richiesta del concedente.

13. TASSAZIONE E APPLICAZIONE I.V.A.

In ragione della prevalenza della componente immobiliare su quella mobiliare, il presente contratto, pur essendo soggetto ad IVA, sconta l'imposta di registro in misura proporzionale che viene posta ad esclusivo carico della affittuaria.

14. DISPONIBILITÀ DELL'AZIENDA AFFITTATA

La concedente garantisce la proprietà e libera disponibilità dell'azienda affittata, dichiarando che la stessa è libera da oneri, pesi, vincoli e diritti pregiudizievoli di qualsiasi genere e natura, fatta eccezione per i seguenti gravami sull'immobile:

* Ipoteca iscritta il 16 febbraio 2001 al n. [REDACTED] R.P. a favore di [REDACTED]

* Ipoteca iscritta il 16 febbraio 2001 al n. [REDACTED] R.P. a favore di [REDACTED];

* Ipoteca iscritta il 25 ottobre 2005 al n. [REDACTED] R.P. in favore di [REDACTED] s.p.a.);

* Ipoteca iscritta il 30 aprile 2009 al n. [REDACTED] R.P. a favore di [REDACTED];

* Privilegio iscritto il 16 ottobre 2014 al n. [REDACTED] R.P. in favore di [REDACTED]

* Ipoteca iscritta il 17 dicembre 2014 al n. [REDACTED] R.P. in favore di [REDACTED]

* Ipoteca iscritta il 2 dicembre 2015 al n. [REDACTED] R.P. in favore di [REDACTED]

La concedente garantisce all'affittuaria che durante tutto il periodo di affitto di azienda lo stesso non sarà assoggettato a vincoli di qualsiasi natura che ne possano limitare la disponibilità, proprietà e valore.

15. STATUS DI "ESPORTATORE ABITUALE" - TRASFERIMENTO

Le parti stabiliscono che, continuando la [REDACTED] senza soluzione di continuità, la medesima attività dell'unico complesso aziendale di cui [REDACTED] è titolare ed ora concesso in affitto e subentrando la [REDACTED]" nei rapporti giuridici con i clienti da questa fino ad oggi condotti nell'ambito del medesimo complesso aziendale in virtù del presente contratto di affitto, lo status di "esportatore abituale" e tutte le relative prerogative ai fini della normativa IVA venga trasferito in capo alla società affittuaria.

Le parti si impegnano altresì a porre in essere tutti gli adempimenti di legge necessari ai fini della comunicazione di detto trasferimento alle competenti autorità.

In caso di cessione dell'azienda all'affittuaria il plafond all'epoca esistente verrà trasferito a titolo definitivo in favore di quest'ultima.

* * *

I sottoscritti richiedono espressamente che il presente atto venga conservato a raccolta del Notaio che autenticherà

l'ultima delle firme.

Ancona, li 12 marzo 2020.

Firmato: [REDACTED]

B [REDACTED]

Repertorio n. [REDACTED]

Fascicolo n. 29.877

CERTIFICO io sottoscritto Dott. [REDACTED] Notaio in Ancona - iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di detta città che i Signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [REDACTED], con sede [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] AN-

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

della identità personale e qualifica dei quali io Notaio sono certo, hanno sottoscritto il su esteso contratto in fine e nel margine degli altri fogli, nonché gli allegati, anche da me Notaio controfirmati, alle ore sedici e minuti quaranta.

; atto da me Notaio letto ai richiedenti stessi che lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

In Ancona, [REDACTED], dodici marzo duemilaventi.

Firmato: Dott. [REDACTED]