

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Sez. Fallimentare

* * *

FALLIMENTO

FALL. N. 31/2020 del 25.02.2020

Con sede in via Volta n. 23, Legnaro (PD), C.F.:

* * *

Giudice Delegato: Dott.ssa Manuela ELBURGO

Curatore fallimentare: Dott.ssa Margherita CHIAVEGATO

* * *

PERIZIA DI VALUTAZIONE

DI RAMO DI AZIENDA

C.T. della Procedura: Dott. Carlo Mariano

INDICE

1. Premessa.	Pag. 2
2. Scopi, limiti, condizioni della relazione di stima.	pag. 3
2.1 Indipendenza del perito.	pag. 4
3. Documentazione di riferimento.	pag. 4
4. Brevi cenni storici e dati essenziali sulla società.	pag. 4
4.1 Il contratto di affitto di ramo di azienda.	pag. 5
4.2 La proposta irrevocabile di acquisto.	pag. 6
5. Stima del ramo aziendale alla data della stipula dell'atto notarile (31 luglio 2018) e del canone di affitto di azienda.	pag. 7
6. Conclusioni ed allegati.	pag. 10

* * *

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Carlo Mariano, Dottore Commercialista iscritto al n° [REDACTED] dell'Ordine dei Dottori Commercialisti di Padova, iscritto al Registro dei Revisori Contabili al n° [REDACTED] 49, G. U. Rep. It. Supplemento – Sez A. n° 67 - IV serie Speciale - del 24.08.2001, domiciliato presso il proprio Studio in Padova, via Garigliano 36, ha ricevuto dal Curatore del Fallimento in oggetto (D.ssa Margherita Chiavegato) l'incarico di eseguire le seguenti stime del ramo di azienda concesso in affitto in data 31.07.2018 da [REDACTED] (ora in fallimento).

- del canone di affitto a valori di mercato e del valore del ramo d'azienda alla data di concessione in affitto (31 luglio 2018);

La presente valutazione del ramo di azienda ha lo scopo di permettere al curatore fallimentare D.ssa Margherita Chiavegato di valutare, ex art. 79 L.F., il vantaggio o meno per la massa dei creditori nel proseguire il contratto di affitto di azienda in corso.

A tal fine e per un efficace espletamento dell'incarico affidato allo scrivente, sono stati presi i dovuti contatti con il Curatore fallimentare esaminando la documentazione messa a disposizione, sono state eseguite le dovute analisi, raccolti e ponderati i necessari elementi di giudizio.

Valide tali premesse, con il presente elaborato lo scrivente risponderà ai quesiti posti.

* * *

2. SCOPI, LIMITI E CONDIZIONI DELLA RELAZIONE DI STIMA

Procedere alla valutazione di un'azienda significa attribuire una grandezza monetaria ad una realtà aziendale che possa esprimere un'insieme di caratteristiche ed elementi sia quantitativi (esempio: attività e passività aziendali, ecc..) che qualitativi (esempio localizzazione, esperienza acquisita, capacità del management, ecc..) propri dell'azienda, attraverso l'adozione di opportune metodologie valutative.

Pertanto, il valore dell'azienda, denominato più correttamente valore economico, rappresenta il valore attribuibile al patrimonio aziendale considerando l'azienda in funzionamento e tenendo conto della capacità reddituale prospettica dei mezzi impiegati.

Si evidenzia che il presente elaborato è stato redatto e deve essere preso in considerazione esclusivamente per le finalità illustrate ovvero la stima del ramo di azienda oggetto di affitto e del relativo canone alla data del 31.07.2018 con i limiti e con le ipotesi specificati; nessuna responsabilità potrà essere attribuita allo scrivente conseguente all'utilizzo dello stesso per qualsiasi altra finalità difforme rispetto a quelle sottese della stessa.

* * *

2.1 INDIPENDENZA DEL PERITO.

Lo scrivente dichiara di essere indipendente dalle società oggetto della presente relazione di stima e di non avere alcun interesse diretto o indiretto in eventuali operazioni riguardanti le predette società.

* * *

3. DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO.

Il sottoscritto perito ha organizzato una serie di riunioni di lavoro con il curatore fallimentare dott.ssa M. Chiavegato nel corso delle quali si è provveduto all'organizzazione ed alla pianificazione delle richieste documentali e delle metodologie di controllo ed alla acquisizione di informazioni e documentazione rilevante.

E' stata richiesta ed esaminata la documentazione aziendale e sociale ritenuta necessaria ad acquisire le informazioni di base per la redazione della presente perizia. In particolare:

- Contratto di affitto del ramo di azienda _____
- Memoria difensiva Avvocato _____ nel procedimento prefallimentare;
- Perizia di valutazione dell'azienda _____ l redatta dal Dott. _____
- Bilancio _____ al 31/12/2018 e 31/12/2019;
- Relazione di stima compendio mobiliare redatta dal Perito della procedura Bettin in data 16 novembre 2020;
- Comunicazione dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 25 agosto 2020.
- Visure camerali.

* * *

4. BREVI CENNI STORICI E DATI ESSENZIALI SULLA SOCIETÀ FALLITA

La società _____; avente sede legale in Legnaro, via Volta n. 23 si costituisce in data 05.05.2000.

Il capitale sociale di € 10.200,00 risulta sottoscritto e interamente versato dai soci:

- _____ per la quota di nominali € 7.140,00 pari al 70,00 % del cap. sociale,
- _____ per la quota di nominali € 3.060,00 pari al 30% del cap. sociale.

Liquidatore ordinario nominato in data 31.07.2018 e sino alla dichiarazione di fallimento era la Signora _____ Amministratore Unico alla data di deposito della domanda di concordato preventivo è il socio.

La società aveva ad oggetto l'esercizio e l'organizzazione di attività industriali e commerciali connesse al trasporto, al trasloco e alla movimentazione con ogni mezzo, di beni e prodotti di qualsivoglia tipo e natura ovunque posti.

La società operava nel mercato dei trasporti nazionali (gestendo il trasporto di articoli di varia natura) operando per conto terzi con clienti fidelizzati e di respiro nazionale.

La società era iscritta all'Albo degli Autotrasporti della Provincia di Padova AL N. Pd2461100. La società è stata poi cancellata dall'Albo in data 05.08.2020.

* * *

4.1. IL CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

L'oggetto del presente elaborato riguarda la stima il complesso di beni relativi al ramo d'azienda di proprietà della società _____ concesso in affitto alla società _____ - con atto notarile del 31 luglio 2018 (all. n. 1).

La società _____ è poi stata dichiarata fallita in data 25 febbraio 2020.

Ai sensi dell'art. 1 del contratto, il compendio oggetto del contratto di affitto d'azienda è composto da (all. n. 1):

i) beni mobili (impianti, attrezzature, apparecchiature, strumentazioni, sia specifiche che generiche, dedicate al processo produttivo, arredi e macchine elettroniche per ufficio, autoveicoli, automezzi, e mezzi operativi in disponibilità) di proprietà della Concedente,

- come risultanti dall'allegato "A" al contratto;
- ii) automezzi di cui all'allegato "B" al contratto;
 - iii) dominio, software, know how, elenco clienti e fornitori;
 - iv) contratti di cui all'allegato "C" al contratto;
 - v) licenze ed autorizzazioni necessarie all'esercizio del Ramo d'Azienda;
 - vi) avviamento.

Il canone mensile veniva stabilito in euro 24.000,00 oltre Iva annui.

La società affittuaria, inoltre, in sede di atto notarile formulava una proposta irrevocabile di acquisto del ramo di azienda al prezzo di euro 580.000,00 (offerta valida per anni 4 e quindi fino al 31 luglio 2022).

In sede di istruttoria prefallimentare, il difensore di _____ (Avv. _____) precisava che il valore del ramo d'azienda oggetto di promessa irrevocabile di acquisto veniva fissato tra le parti sulla base di apposita perizia di stima, redatta dal Dott. _____ (all. n. 2: memorie difensive; all. n. 3: perizia di stima dott. G. _____).

* * *

4.2 LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

La società _____, ai sensi di quanto previsto all'art. 7 del contratto di affitto di azienda, ha formulato promessa irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 1329 c.c. del ramo predetto al prezzo di Euro 580.000,00, offerta ferma e valida per la durata di anni 4 dalla data della stipula e dunque con scadenza alle ore 24.00 del 31.07.2022).

* * *

5. STIMA DEL RAMO AZIENDALE ALLA DATA DELLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE (31 LUGLIO 2018) E DEL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA.

Come precisato dall'Avv. _____, il valore del ramo di azienda indicato nell'atto di affitto di azienda è stato definito dalle parti sulla base della perizia di stima all'uopo redatta dal Dott. (_____) (all. n. 3).

Passando all'analisi della perizia di stima del Dott. _____, dalla lettura della stessa si evince quanto segue:

- La valutazione è stata svolta in funzione della stipula del contratto di affitto del ramo di azienda.
- La società nel corso degli anni avrebbe subito le conseguenze negative di cambi frequenti di professionisti e di assenza di controllo interno e avrebbe inoltre omesso di procedere con la richiesta di rimborso del credito per accise (con danno di circa Euro 200.000,00 l'anno).
- Ai fini della valutazione del ramo di azienda, il _____ ha adottato il metodo patrimoniale, il metodo reddituale e il metodo misto patrimoniale/reddituale, individuando, ai fini dell'elaborato, un valore pari alla media dei valori calcolati con l'applicazione di ciascuno dei tre metodi citati.
- Per la valutazione dei beni materiali si è fatto riferimento alla perizia di stima redatta dal perito Stefano Bettin, che quantificava in Euro 510.000,00 il valore dei beni materiali, in ipotesi di continuità aziendale.
- Non sono state oggetto di valutazione le licenze necessarie per l'esercizio dell'attività di autotrasporto.

Lo scrivente ritiene di poter formulare alcune osservazioni in merito ai criteri di valutazione adottati dal _____

L'autorevolezza del collega consente infatti allo scrivente di nutrire fondate certezze in merito alla correttezza dell'analisi dei bilanci eseguita e alla correttezza dei conti matematici eseguiti dallo stesso: l'attenzione dello scrivente si concentrerà pertanto solo sui presupposti teorici presi a base dal collega per l'espletazione dei conteggi poi eseguiti.

• **Osservazioni in merito ai criteri di valutazione adottati.**

Come detto, il \dots , al fine della definizione del valore del complesso aziendale, calcola il valore in base a tre criteri distinti (patrimoniale, reddituale, misto patrimoniale / reddituale) e poi fa suo il valore risultante dalla media degli stessi.

Si precisa inizialmente che l'azienda oggetto di analisi era una azienda in attività, con decine di dipendenti e di automezzi, con contratti in corso e le cui cause della crisi dovevano ricondursi, almeno in parte, a fatti estranei alla gestione operativa (in particolare alle difficoltà asserite nei rapporti con i professionisti).

Tra i metodi di valutazione utilizzati nella perizia oggetto di analisi è stato utilizzato anche il c.d. metodo patrimoniale, un tempo era largamente seguito nella pratica per la sua semplicità.

Con il tempo ne sono però emersi i limiti: esso infatti mira a stimare l'azienda solo attribuendo un valore di mercato ai singoli beni che lo compongono e non intercetta invece la componente "dinamica" dell'azienda, ossia la sua capacità di produrre reddito.

Tale limite è sentito maggiormente nelle aziende operative, naturalmente, dove il valore dei singoli cespiti aziendali passa in secondo piano rispetto alla capacità dell'azienda di produrre reddito.

Proprio perché nelle aziende operative il metodo patrimoniale non considera la capacità dell'azienda di produrre reddito, esso per tali tipi di aziende tende a darne una valutazione incompleta.

Lo scrivente non condivide pertanto che un tale metodo sia stato usato (se pure in termini

di contribuzione a una media) per la valutazione di una azienda operativa.

Questo vale ancor di più nel caso in cui il valore patrimoniale dell'azienda anche nell'ambito dell'utilizzo del metodo misto patrimoniale / reddituale (di fatto quindi facendo pesare due volte, nella media, il più basso valore patrimoniale).

• **Conclusioni sulla valutazione del ramo di azienda**

Ricapitolando:

- Lo scrivente non ritiene condivisibile l'applicazione del metodo patrimoniale per la valutazione di una azienda operativa.
- Nessuna osservazione presenta lo scrivente in merito al metodo misto patrimoniale / reddituale applicato dal I _____ è sull'applicazione del metodo reddituale.
- Applicando il metodo della media delle valutazioni riportato dal I _____, se ne dovrebbe concludere che il ramo di azienda _____, alla data di riferimento della perizia del Dott. _____, avrebbe dovuto essere quantificato come media tra gli altri due importi calcolati dal Dott. _____ e quindi in Euro $(400.000 + 830.000) / 2 = \text{Euro } 615.000,00$.

* * *

• **Sulla determinazione del canone di affitto dell'azienda.**

Nella prassi, al fine di determinare il canone di affitto di una azienda, si può fare riferimento al valore della stessa.

Tale valore può essere inteso come possibile investimento da parte di un operatore del mercato): l'operatore dall'investimento trarrebbe una remunerazione e tale remunerazione può essere approssimativamente considerata il canone equo di affitto.

E' allora importante definire la remunerazione che si può attendere da un investimento in una azienda.

Allo scopo ricordiamo che esso può essere nella teoria definito come la somma del tasso free risk (ossia dell'investimento privo di rischi, usualmente parificato al tasso dei titoli di Stato a 5 anni) maggiorato di un premio che risente della rischiosità del soggetto in cui si è investito.

Come si ricava dal grafico riportato in **all. n. 4**, il rendimento del Btp a 5 anni a luglio 2018 era all'incirca pari al 1,5%; considerando un premio per il rischio del 7,5% (valore oltremodo prudentiale, considerato il fatto che nel 2018 l'azienda condotta dalla _____ era già in dichiarato stato di crisi).

Il canone annuo di affitto di azienda che poteva essere atteso può essere quantificato quindi in Euro $615.000 \times 9\% (1,5\%+7,5\%) = \text{Euro } 55.350,00$ **annui oltre Iva.**

A titolo di ulteriore conferma e controllo si ritiene che il canone di affitto debba consentire di recuperare la quota di ammortamento economico e dunque la perdita di valore dei beni oggetto di affitto. Si ritiene congruo in tal caso prevedere un tasso a copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso produttivo circa il 10% da applicarsi al solo valore dei cespiti e dei beni in leasing come stimati dal perito S. Bettin (euro 510.000,00).

Ne deriva che il canone può essere quantificato in Euro $510.000,00 \times 10\% = \text{Euro } 51.000,00$ **oltre Iva.**

La media dei due valori porta a determinare un canone di affitto annuale di euro $(55.350,00 + 51.000,00) = \text{euro } 53.000,00$ **oltre Iva arrotondato.**

* * *

6.CONCLUSIONI ED ALLEGATI.

Lo scrivente, a conclusione delle indagini, ritiene dunque che:

- **il valore dell'azienda alla data di stipula dell'affitto posso essere fissato in**

euro 615.000,00 ,

- Il canone di affitto congruo può essere fissato in euro 53.000,00 annuali.

Lo scrivente ritenendo di aver compiutamente adempiuto all'incarico affidato, si tiene a disposizione per chiarimenti.

Padova, 28 dicembre 2020

Il perito

(Dr. Carlo Mariano)



Allegati:

1. Contratto di affitto del ramo di azienda _____ .i.
2. Memoria difensiva Avvocato _____ nel procedimento prefallimentare.
3. Perizia di valutazione dell'azienda _____ redatta dal Dott. _____
4. Grafico del rendimento BTP a 5 anni.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA
DI COMMERCIO DI PADOVA AUTORIZZATA CON PROV. N. 58253/00/2T
DEL 30.11.2000 DEL MINISTERO DELLE FINANZE - DIP. DELLE
ENTRATE - UFFICIO DELLE ENTRATE DI PADOVA.

Repertorio n. 34166

Raccolta n. 17791

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

I sottoscritti signori:

- _____, nata a _____ il _____ e
domiciliata per la carica presso la sede sociale di cui in
appresso,

che interviene al presente atto in qualità di Amministratore
Unico e legale rappresentante della società:

con sede a Legnaro (PD), via Volta n. 23, capitale sociale
Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00), interamente versato,
codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle
Imprese di Padova n. _____ R.E.A. n. _____

munita di tutti i poteri necessari al presente atto in forza
del vigente statuto sociale;

con la precisazione che in data odierna con verbale di n.
34164 di repertorio del Notaio Riccardo Speranza di Padova
in corso di registrazione, è stata deliberata la
liquidazione della società;

d'ora innanzi _____ o "Concedente";

- _____ nato a _____ il _____ e
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in
appresso,

che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di
Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

con sede a _____, capitale
sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), versato per Euro
12.500,00 (dodicimilacinquecento/00), codice fiscale e
numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano
_____. R.E.A. n. _____ munito di tutti i poteri

necessari al presente atto in forza del vigente statuto
sociale,

con la precisazione che in data odierna con verbale di n.
34165 di repertorio del Notaio _____ di Padova
in corso di registrazione, è stata deliberata il
trasferimento di sede a Legnaro (PD), via Volta n. 21;

d'ora innanzi _____, "Conduttrice".

Di seguito, congiuntamente, anche le "Parti".

Premesso che

a) la Concedente possiede e gestisce il ramo d'azienda
denominato _____ operante, nei locali siti in
Legnaro (PD) Via A. Volta n. 23, avente ad oggetto
l'esercizio e l'organizzazione di attività commerciali
connesse al trasporto per conto terzi;

b) che il ramo d'azienda (di seguito il "Ramo d'Azienda") è

costituito da:

- i) beni mobili (impianti, attrezzature, apparecchiature, strumentazioni, sia specifiche che generiche, dedicate al processo produttivo, arredi e macchine elettroniche per ufficio, autoveicoli, automezzi, e mezzi operativi in disponibilità) di proprietà della Concedente, come risultanti dall'allegato "A" al presente contratto;
 - ii) automezzi di cui all'allegato "B";
 - iii) dominio, software, know how, elenco clienti e fornitori;
 - iv) contratti indicati nell'allegato "C";
 - v) licenze ed autorizzazioni necessarie all'esercizio del Ramo d'Azienda;
 - vi) avviamento;
- c) la Concedente intende concedere in affitto il Ramo d'Azienda così descritto, garantendo, a favore della Condittrice, il pacifico godimento dello stesso;
- d) la Condittrice si è dichiarata disponibile a condurre in affitto il Ramo d'Azienda descritto al punto b) al fine di svolgervi le proprie attività, con assoluta autonomia di gestione;
- e) la Condittrice si è dichiarata interessata all'acquisto dei beni di cui agli allegati "A" e "B", del dominio, dei contratti e dell'avviamento, nonché dell'attività considerata nel suo complesso riferita al Ramo d'Azienda oggetto di affitto, il tutto libero da privilegi, oneri, gravami e/o diritti di terzi di qualsivoglia natura;
- f) ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 co 1 Legge 29.12.1990 n. 428, le Parti hanno provveduto in data 6 luglio 2018 alle comunicazioni dell'affitto del Ramo d'Azienda alle organizzazioni sindacali coinvolte nell'operazione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 - Oggetto

La Concedente, dichiara di dare e concedere a titolo di affitto, alla Condittrice, che dichiara di accettare, il Ramo d'Azienda attualmente posseduto e gestito dalla Concedente presso lo stabilimento sito in Legnaro (PD) Via A. Volta n. 23 come meglio descritto in premesse.

Art. 2 - Durata

La durata del contratto è fissata in anni 4 (quattro) a decorrere dal 1° agosto 2018, venendo così a cessare in data 30 luglio 2022, fatta salva la possibilità di recesso anticipato da esercitarsi a mezzo raccomandata a.r. con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Le Parti convengono che alla scadenza pattuita il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, di anno in anno, salvo una Parte comunichi all'altra, a mezzo raccomandata a.r. - almeno tre mesi prima della scadenza - la volontà di porre fine al rapporto contrattuale.

Art. 3 - Canone

Il canone annuo di affitto viene convenuto in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili anticipate, pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) ciascuna oltre IVA, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese di competenza, a mezzo bonifico bancario presso la banca che sarà indicata dalla Concedente.

Resta inteso che in caso di ritardato pagamento del canone, la Conduttrice sarà tenuta al pagamento degli interessi moratori nella misura del saggio legale maggiorato del 3 per cento.

Il canone predetto sarà rivalutato di anno in anno a partire dal secondo anno di durata del presente contratto (ergo dal 1.8.2019) in misura pari al 100% (cento per cento) della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 4 - Obblighi della Conduttrice

La Conduttrice si obbliga:

- a gestire in proprio e con la massima diligenza il Ramo d'Azienda in modo da garantire la massima efficienza dell'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dello stesso, astenendosi da qualsiasi atto che possa in qualche modo menomare il buon nome dell'esercizio ed arrecare danno all'avviamento del Ramo d'Azienda od ai cespiti che lo compongono;
- a custodire ed utilizzare il ramo aziendale in conformità alle leggi e disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed antinquinamento;
- a compiere tutto quanto necessario per mantenere la piena validità ed efficacia di tutte le autorizzazioni relative al Ramo d'Azienda, e ad adeguarsi tempestivamente a tutte le disposizioni impartite dalle autorità od enti preposti;
- ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il ramo aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso;
- a corrispondere regolarmente ai dipendenti addetti al Ramo d'Azienda quanto loro dovuto per retribuzioni, contributi e trattamento di fine rapporto, a far data dalla decorrenza del presente contratto;
- a non procedere a mutamenti della destinazione d'uso, né a trasformazioni, modifiche o migliorie di cespiti del Ramo d'Azienda, senza la previa autorizzazione scritta della Concedente; in difetto di tale autorizzazione, la Concedente avrà diritto ad ottenere la riduzione in pristino, ovvero a ritenere le migliorie, addizioni, modificazioni o trasformazioni eventualmente effettuate dalla Conduttrice, senza obbligo di corrispondere alcuna indennità;
- a mantenere in vigore a beneficio adeguate polizze assicurative con primaria Compagnia di Assicurazioni a copertura di: i) rischio incendio e perimento, rovina

deterioramento dei beni strumentali; ii) danni da circolazione stradale.

La Condittrice si assume inoltre, espressamente, ogni responsabilità (civile, fiscale, amministrativa, etc.) comunque connessa allo svolgimento dell'attività di propria competenza, manlevando la Concedente da ogni onere, danno o pregiudizio che dovesse derivare in relazione all'attività di gestione successivamente alla stipula del contratto.

Art. 5 - Successione nei contratti

E' escluso il subentro della Condittrice nei contratti stipulati dalla società Concedente per l'esercizio del Ramo d'Azienda ad esclusione dei contratti di cui all'allegato "C".

Resta inteso che qualsivoglia responsabilità per debiti relativi ai contratti in cui la Condittrice non subentra resta ad esclusivo carico della Concedente che, conseguentemente, si obbliga a mantenere indenne la Condittrice.

La Concedente si obbliga, inoltre, a svolgere ogni attività utile e necessaria al trasferimento e/o alla volturazione in favore della Condittrice di tutte le licenze o concessioni amministrative e di esercizio richieste per lo svolgimento dell'attività del ramo aziendale e delle utenze oltre che a fornire tutta la documentazione necessaria al fine di garantire la piena disponibilità dei singoli beni aziendali.

Art. 6 - Rapporti di lavoro

La Concedente si obbliga a mantenere a proprio carico tutti gli oneri retributivi relativi ai lavoratori che abbiano cessato il rapporto di lavoro anteriormente alla decorrenza del presente contratto e che dovessero cessare il loro rapporto di lavoro con la Concedente alla stipula dello stesso.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 2112 cod. civ., i rapporti di lavoro subordinato pari a n. 26 (ventisei) dipendenti in forza delle comunicazioni sindacali regolarmente inviate - ferma restando la responsabilità solidale tra la Concedente e la Condittrice per i debiti esistenti alla data della stipula del presente contratto nei confronti di tali dipendenti - continueranno con la Condittrice con decorrenza dalla data del 1° agosto 2018.

Art. 7 - Promessa irrevocabile di acquisto del Ramo d'Azienda

La Condittrice ai sensi dell'art. 1329 c.c. formula col presente atto offerta irrevocabile di acquisto, per sé o persona/società da nominare, del Ramo d'Azienda, ferma e valida per la durata di anni 4 (quattro) dalla data odierna (ergo con scadenza alle ore 24.00 del 31.07.2022) per un valore di riferimento di Euro 580.000,00 (cinquecentottantamila/00).

Per l'esatta determinazione del prezzo di cessione, dal suddetto valore base di Euro 580.000,00

(cinquecentottantamila/00) dovrà essere detratto a favore dell'odierna Condittrice e/o del soggetto dalla stessa designato:

a) l'importo contabilizzato a debito per TFR e spettanze di fine rapporto maturati alla data odierna nonché le somme e/o i crediti a qualunque titolo dovuti ai e/o richiesti dai lavoratori trasferiti, con riferimento al rapporto di lavoro intercorso con _____ sino alla data odierna, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo ratei ferie, mensilità arretrate e/o supplementari, straordinari, premi, incentivi, bonus e rimborsi spese, trattamento di malattia e di infortunio, risarcimenti danni et similia, da porsi definitivamente a carico dell'acquirente;

b) eventuali ulteriori e diverse poste a debito della Concedente;

c) l'ammontare di qualsiasi perdita o passività subita dalla Condittrice in relazione al Ramo di Azienda, che si sia manifestata successivamente alla data odierna ma che sia attribuibile a fatti, atti od omissioni verificatisi prima di essa, e nella misura in cui non sia stata già indennizzata nel corso di durata dell'affitto.

Il prezzo di cessione del ramo di azienda, come sopra determinato, e maggiorato delle imposte come per legge, verrà corrisposto da _____ contestualmente al rogito notarile di compravendita.

Ai fini del trasferimento in proprietà, i beni compresi nel ramo d'azienda dovranno essere liberati dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui sopra e da quelle che avessero ad essere trascritte od iscritte successivamente al presente atto, oltre ad ogni altro vincolo pregiudizievole o diritto di terzo.

L'interesse alla vendita in termini di accettazione della presente proposta dovrà essere formulato nel rispetto del termine suindicato tramite lettera raccomandata AR in cui si manifesti da parte di _____ o degli organi della eventuale procedura la volontà di dare corso alla cessione del Ramo di Azienda, con indicazione delle proposte date di stipula, da effettuarsi entro il termine di 3 (tre) mesi dalla ricezione della raccomandata stessa da parte dell'Affittuaria.

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che il corrispettivo di cui sopra è stato determinato, a seguito espletamento della perizia del dott. _____

Tutti i costi relativi alla stipula del contratto definitivo di compravendita del Ramo di Azienda, inclusi quelli notarili e fiscali, saranno a carico dell'Affittuaria.

Art. 8 - Diritto di prelazione

In ogni caso _____ concede all'Affittuaria che accetta diritto di prelazione per il caso di vendita del Ramo d'Azienda. Qualora _____ intenda alienare il Ramo d'Azienda dovrà darne preventiva comunicazione

all'Affittuaria mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le modalità di pagamento e le generalità del contraente con cui _____ ha in corso le trattative.

L'Affittuaria deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; fa fede il timbro postale. Il mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine pattuito equivale a rinuncia alla prelazione medesima. Scaduto il termine anzidetto, _____ sarà libera di vendere al nominativo indicato nella comunicazione di cui sopra, purchè alle medesime condizioni in esso previste.

Art. 9 - Consegna del Ramo d'Azienda e stato dei beni

La Concedente dichiara e garantisce che tutti i cespiti del Ramo d'Azienda sono nella sua piena proprietà e/o disponibilità, esenti da vizi, oneri, pesi o diritti e/o pretese di terzi che possano inficiarne l'utilizzo od il pieno e pacifico godimento.

La Condittrice, a sua volta, riconosce che il Ramo d'Azienda ed i cespiti che lo costituiscono, si trovano in buono stato d'uso e sono perfettamente idonei a consentire lo svolgimento dell'attività cui intende destinarli.

La Concedente si impegna a consegnare il Ramo d'Azienda alla Condittrice il giorno 1° agosto 2018; in occasione della consegna verrà redatto idoneo verbale con relativo inventario dei beni mobili.

Art. 10 - Crediti e debiti

Fermo quanto previsto dall'art. 6, resta inteso che tutti i debiti ed i crediti maturati nel periodo antecedente la decorrenza del presente contratto ed inerenti il Ramo d'Azienda, restano a favore e a carico della Concedente la quale, conseguentemente, si obbliga a tenere indenne la Condittrice da qualsivoglia responsabilità per debiti relativi al periodo antecedente al decorrere del presente contratto di affitto.

Art. 11 - Spese di manutenzione e beni immessi dalla

Condittrice - Imposte e tasse

Le Parti convengono che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti facenti parte del ramo aziendale locato restano ad esclusivo carico della Condittrice.

Le Parti convengono che tutte le imposte, tasse e contributi, sia erariali che locali, inerenti all'attività del Ramo d'Azienda, siano a completo carico della Condittrice per tutta la durata del contratto d'affitto.

Art. 12 - Restituzione del Ramo d'Azienda

La Condittrice restituirà il Ramo d'Azienda, al termine del rapporto o per qualsiasi altra ipotesi di cessazione del rapporto, nello stesso stato di fatto in cui l'ha ricevuto, salvo il normale degrado dovuto ad uso e vetustà, entro e

non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di cessazione, previo pagamento da parte di [REDACTED] delle eventuali differenze di consistenza aziendale.

Al termine dell'affitto il Ramo d'Azienda dovrà essere restituito al Concedente libero da qualsiasi onere, gravame e con esclusione di ogni credito, debito e, in generale, di qualsiasi passività.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 4, resta inteso che i beni acquistati dalla Condittrice con l'accordo della Concedente ed immessi nel Ramo d'Azienda durante il periodo di vigenza del presente contratto, restano di sua esclusiva proprietà potendo richiederne la restituzione alla cessazione, per qualsivoglia ragione, del contratto.

In ipotesi di cessazione per qualsiasi causa diversa dalla cessione del Ramo d'azienda a favore della Condittrice, la stessa si impegna a retrocedere il Ramo alla Concedente entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di cessazione, previo pagamento delle differenze di inventario calcolate come segue: i) la Concedente tratterrà le rate del canone di affitto scadute e versate, e avrà diritto di esigere le eventuali rate scadute e rimaste insolute, a titolo di corrispettivo del godimento del Ramo d'azienda da parte della Condittrice, ii) le eventuali differenze in diminuzione tra la consistenza del Ramo d'azienda alla data di decorrenza dell'affitto e la consistenza del Ramo d'azienda alla data di retrocessione, saranno regolate in denaro sulla base dei valori indicati nel Contratto di affitto e nei relativi allegati; la valorizzazione dell'eventuale magazzino e dei nuovi cespiti del Ramo d'Azienda alla data del rogito dovrà essere effettuato al prezzo di acquisto dei beni stessi; iii) le eventuali differenze in aumento tra la consistenza del Ramo d'azienda alla data di decorrenza dell'affitto e la consistenza del Ramo d'Azienda alla data di retrocessione, quest'ultime valorizzate al prezzo di acquisto, saranno regolate in denaro e versate da _____ o dalla procedura concorsuale all'affittuaria al momento della retrocessione dell'azienda; iii) il danneggiamento dei beni e il loro logorio che ecceda il normale degrado d'uso resteranno a carico della Condittrice; iv) la Concedente avrà la facoltà di subentrare in ogni rapporto contrattuale pendente, benché concluso direttamente dalla Condittrice.

Art. 13 - Divieto di subaffitto e cessione del contratto

E' espressamente fatto divieto alla Condittrice di cedere, anche parzialmente, il presente contratto nonché di concedere in subaffitto il Ramo d'Azienda.

Art. 14 - Clausola risolutiva espressa

La Concedente avrà diritto di risolvere anticipatamente il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a mezzo di comunicazione con lettera raccomandata A.R., nei seguenti

casi:

- mancato pagamento, alle scadenze pattuite, per almeno due canoni consecutivi d'affitto di cui all'art. 3 (Canone) del presente contratto;
- cessione del presente contratto, anche parziale, o subaffitto a terzi del Ramo d'Azienda.

Art. 15 - Foro competente

Qualsiasi controversia nascente, o comunque dipendente dal presente contratto, dovrà essere devoluta, in via esclusiva, alla competenza del Tribunale di Padova.

Art. 16 - Spese ed imposte dell'atto

Le spese ed imposte inerenti il presente contratto sono a carico della Conduttrice.

Allegati:

Allegato A: beni mobili

Allegato B: magazzino

Allegato C: contratti.

La presente scrittura privata sarà conservata agli atti del Notaio che ne autenticherà l'ultima delle sottoscrizioni.

F.to _____

F.to _____

Repertorio n. 34166

Raccolta n. 17791

A U T E N T I C A

L'anno duemiladiciotto il giorno trentuno del mese di luglio
31 luglio 2018.

In Padova, _____

Io sottoscritto dottor _____ Notaio in Padova,
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova,

CERTIFICO

che, i signori:

- _____ nata a _____ il _____ e
domiciliata per la carica presso la sede sociale di cui in
appresso,

che interviene al presente atto in qualità di Amministratore
Unico e legale rappresentante della società:

con sede a Legnaro (PD), via Volta n. 23, capitale sociale
Euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00), interamente versato,
codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle
Imprese di Padova n. _____ R.E.A. n. _____

- _____, nato a _____ il _____ e
domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in
appresso,

che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di
Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

con sede a _____ capitale
sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), versato per Euro
12.500,00 (dodicimilacinquecento/00), codice fiscale e
numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano

, R.E.A. n.

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, hanno apposto la propria firma autografa in calce alla scrittura che precede, a margine dei fogli che la compongono e sugli allegati, in mia presenza e vista alle ore 19.10.

Detta scrittura è stata da me Notaio letta ai costituiti che approvano.

F.to dr. [REDACTED] Notaio (L.S.)

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE DOCUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 COMMA 3 DEL DPR N. 445/2000, CHE SI TRASMETTE AD USO REGISTRO IMPRESE.

PADOVA, LI 2 AGOSTO 2018.