

SCRITTURA PRIVATA A RETTIFICA E INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA  
SOTTOSCRITTO IN DATA 02 OTTOBRE 2019, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE IL  
07/10/2019 [REDACTED]

TRA

il FALLIMENTO [REDACTED] (di seguito, per brevità, il  
"Fallimento" o il "Concedente"), C.F. e P. [REDACTED] con sede in Cropalati (CS), [REDACTED]  
[REDACTED] in persona del Curatore, prof. dott. Domenico Sapia, [REDACTED],  
[REDACTED], nominato Curatore del Fallimento n. 5/2021 con sentenza del Tribunale  
di Castrovillari, n. 4 dell'08-11.03.2021;

E

la [REDACTED] (di seguito, per brevità, l'"Affittuaria"), C.F. e P. IVA  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del rappresentante  
legale *pro-tempore*, dott.ssa [REDACTED].

di seguito anche denominate singolarmente la "Parte" e, congiuntamente, le "Parti"

PREMESSO CHE

- a) in data 02.10.2019, le Parti stipulavano un contratto di affitto di ramo d'azienda (di seguito il "Contratto", *allegato al presente addendum*), registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza- in data 07.10.2019 al [REDACTED], avente ad oggetto la produzione, la commercializzazione, all'ingrosso e/o al dettaglio, l'installazione, assistenza, manutenzione, di stufe a pellet, pellet, stufe a legna, caldaie, camini, termocamini, radiatori, impianti termici in genere con relativi accessori e ricambi;
- b) ai sensi dell'art. 3 del Contratto la durata dell'affitto veniva fissata in 8 (otto) anni con decorrenza dal 2 ottobre 2019 al 2 ottobre 2027, con possibilità di rinnovarsi tacitamente per un egual periodo;
- c) ai sensi dell'art. 4 del Contratto il canone di affitto veniva stabilito in euro 6.000,00 (seimila/00) mensili oltre Iva ai sensi di legge, per un totale complessivo, rispetto alla durata del contratto, di euro 576.000,00 (cinquecentosettantaseimila/00);
- d) ai sensi dell'art. 8 del Contratto "Sono a carico del conduttore le manutenzioni e le riparazioni ordinarie, relative ai macchinari e impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in stato di normale efficienza, ed in genere tutto quanto inerente all'esercizio, comprese utenze, servizi, imposte, tasse, retribuzione del personale (ove impiegato) e sua previdenza ed assistenza.

*Resteranno a carico della parte concedente le spese relative alla sola manutenzione straordinaria. Se durante il periodo dell'affitto si rendessero necessari l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, il conduttore s'impegna, ora per allora, a non impedirne l'esecuzione, senza chiedere rimborsi per l'eventuale mancato guadagno. Sarà cura della proprietà eseguirli in tempi brevi, con scelta, salvo l'urgenza, di periodi di minor afflusso di clientela, onde limitare disagi al conduttore. E' comunque fissato tra le parti che, se si rendesse necessario l'intervento manutentivo straordinario e questo comportasse la sospensione dell'attività aziendale, la corresponsione del canone di affitto pro tempore e pro quota resterà sospeso per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori";*

*e)* ai sensi dell'art. 14 del Contratto la concedente concedeva all'affittuaria il diritto di prelazione nell'ipotesi di vendita del complesso aziendale affittato, convenendo che in ipotesi di futura vendita i canoni corrisposti dall'affittuario venissero imputati in conto prezzo;

*f)* nelle more dell'esecuzione del Contratto, la società [REDACTED] (concedente), veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Castrovillari dell'8-11 marzo 2021 che nominava Curatore il prof. dott. Domenico Sapia;

*g)* il Curatore, valutata l'opportunità di proseguire il rapporto contrattuale in essere alla data del fallimento e preso atto dell'esigenza di rinegoziare alcune clausole dei contratti di affitto di ramo d'azienda per garantire il buon esito della procedura e tutelare l'interesse dei creditori concorsuali, convocava l'Affittuaria per procedere alla ridefinizione di alcune condizioni contrattuali vigenti *inter partes*;

*h)* le Parti concordavano sulla necessità di provvedere alla modifica e integrazione del Contratto in essere;

*i)* facendo seguito a quanto concordato, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del 23.09.2021, le Parti intendono formalizzare le intese raggiunte mediante la sottoscrizione del presente atto, a parziale integrazione e modifica del Contratto;

Tutto ciò premesso, le Parti

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **1. PREMESSE**

Le premesse di cui sopra sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **2. DURATA**

**2.1.** La durata del contratto viene fissata al 31 dicembre 2022, salvo ulteriori proroghe,

compatibilmente con le esigenze della procedura concorsuale.

2.2. Il Fallimento avrà facoltà di recesso dal contratto all'esito della procedura competitiva di vendita del complesso aziendale e/o del compendio immobiliare, con preavviso di 30 (trenta) giorni.

2.3. L'Affittuaria dovrà provvedere al rilascio del complesso aziendale e del compendio immobiliare in favore del Fallimento entro i 30 (trenta) giorni successivi dalla data di efficacia del recesso.

2.4. L'Affittuaria sarà tenuta, in caso di inottemperanza all'obbligo di rilascio, al pagamento di euro 300,00 (trecento/00) per ciascun giorno di ritardo, a titolo di penale e di indennità di occupazione.

### 3. CANONE

3.1. Con decorrenza dal 1 ottobre 2021 il canone di affitto è fissato in euro 78.000,00 (settantottomila/00) annui oltre Iva come per legge, da versare in rate mensili anticipate di euro 6.500,00 (seimilacinquecento/00) oltre Iva entro il giorno 10 di ogni mese.

3.2. Il pagamento dei canoni dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Fallimento, IBAN [REDACTED]

3.3. A garanzia del pagamento dei canoni e dell'adempimento delle obbligazioni assunte in forza del contratto di affitto, l'Affittuaria si obbliga a consegnare al Fallimento, alla data della sottoscrizione della presente scrittura modificativa e integrativa, un deposito cauzionale di euro 13.000,00 (tredicimila/00) corrispondenti a due mensilità del canone.

### 4. SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

4.1. La manutenzione ordinaria è ad esclusivo carico dell'Affittuaria, che dovrà provvedervi con il massimo scrupolo e professionalità in modo da preservare l'avviamento e lo standard qualitativo degli impianti.

4.2. Le riparazioni straordinarie e/o gli adeguamenti normativi a carico del concedente dovranno essere espressamente autorizzati dal Fallimento, ed in caso di diniego, l'Affittuaria avrà facoltà di recesso dal contratto, rinunciando sin da ora a qualsiasi risarcimento del danno o indennizzo.

### 5. DIRITTO DI PRELAZIONE

5.1. Il Fallimento non può riconoscere all'Affittuaria il diritto di prelazione nell'ipotesi di vendita del complesso aziendale affittato e, conseguentemente, in ipotesi di futura vendita/aggiudicazione non verrà riconosciuto, altresì, l'imputazione dei canoni versati in conto

prezzo.

## 6. VARIE

6.1. Il Concedente ha diritto ad ispezionare l'azienda e di accedere in qualsiasi momento alla documentazione contabile, fiscale ed amministrativa relativa alla medesima.

## 7. SPESE

7.1. Le spese di registrazione della presente scrittura integrativa e modificativa sono a carico dell'Affittuaria.

## 8. MISCELLANEA

Le Parti espressamente convengono che le previsioni contenute nel presente atto si intendono a tutti gli effetti parte integrante del Contratto e non comportano alcuna ulteriore modifica e/o integrazione dei termini e delle condizioni ivi contenuti, che rimangono pertanto invariati.

Eventuali modifiche al presente *addendum* dovranno essere stipulate esclusivamente in forma scritta, previa intesa tra le Parti.

\*\*\*

Si allegano al presente atto i seguenti documenti in copia:

1) Contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 02.10.2019, registrato il 07.10.2019, n.

[REDACTED];

Rossano, 13 ottobre 2021

FALLIMENTO N. 5/2021

[REDACTED]  
Prof. Dott. Domenico Sapia



- 8 NOV. 2021

Reg. to a Rossano il \_\_\_\_\_  
al n. \_\_\_\_\_ Serie \_\_\_\_\_  
di atti € Decreto n. 100 (232/a)  
di cui € \_\_\_\_\_ per trascrizione

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
TERRITORIALE DI ROSSANO



