



CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Tra

Arcevia (AN), Frazione Piticchio, Zona Industriale P.I.P. n.229H, iscritta al Registro delle Imprese delle Marche codice fiscale, numero di iscrizione e Partita I

o l'"**Affittante**"),
in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante signor il
24 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la sede della cooperativa, autorizzato al presente atto con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 22 maggio 2024;

- da una parte -

e

sn, capitale sociale Euro 50.000,00
(cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese delle Marche con codice fiscale, numero di iscrizione e Partita IVA (R.E.A. n. AN-299296), (di seguito indicata anche come in persona dell'amministratore e legale rappresentante signor

domiciliato
per la carica presso la sede sociale, autorizzato al presente atto in forza del poteri attribuiti all'atto della nomina,
- dall'altra parte -

PREMESSE

(a) "Terra e Cielo" svolge attività di lavorazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli biologici e biodinamici, prevalentemente prodotti e conferiti dai propri soci;

(b) "Terra e Cielo" ha recentemente visto aggravarsi la propria situazione economica e di mercato che ha condotto ad una contrazione del fatturato. Questo potrebbe portare "Terra e Cielo" ad aderire ad una delle procedure previste dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;

(c) l'organo amministrativo di Terra e Cielo, dopo aver proceduto alla ricapitalizzazione, si è attivato a ricercare un primario operatore del settore che fosse interessato a prendere in affitto l'azienda così da consentire continuità all'attività d'impresa ivi compreso il realizzo del magazzino;

(d) è quindi interessata a stipulare un contratto di affitto del ramo di azienda, consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività descritta alla precedente lettera (a), esclusa l'attività di torrefazione, - (l'"**Attività Rilevante**"), come meglio identificati nell'Articolo 4.1 (il "**Ramo di Azienda**"), con espressa esclusione dei beni e rapporti giuridici indicati nell'Articolo 4.2;

(e) in tale contesto, la società Arcevia Bio si è dichiarata interessata, nei termini ed alle condizioni stabiliti dal presente contratto (il "**Contratto**"): (i) ad assumere in affitto il Ramo di Azienda; (ii) a stipulare nell'ambito del presente Contratto un

Registrato a Fano
il 04/06/2024
al n. 3432
Serie 1T

contratto estimatorio avente

**Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate,
si conviene e stipula quanto segue.**

1. Definizioni

Ai fini del presente Contratto, ed in aggiunta ai termini e alle espressioni definiti nell'epigrafe, nelle Premesse, così come in altre clausole dello stesso, i termini e le espressioni di seguito elencati, quando usati in maiuscolo, hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi:

- **"Autorità"**: indica qualsiasi ente che svolga funzioni legislative, giudiziarie, amministrative (ivi incluse le autorità indipendenti e gli istituti previdenziali), esecutive o arbitrali, sia esso italiano, straniero, comunitario o internazionale, privato o pubblico, statale, regionale, comunale o locale, nonché qualunque suo funzionario, membro, apparato, ufficio o organo;
- **"Collaboratori"**: indica tutte le persone fisiche o giuridiche che abbiano rapporti di lavoro autonomo, anche di carattere occasionale, ivi inclusi i collaboratori coordinati e continuativi e i collaboratori a progetto, i prestatori d'opera ai sensi degli articoli 2222 e seguenti del Codice Civile, gli agenti, i procacciatori d'affari, i prestatori di lavoro occasionale e accessorio, i prestatori di lavoro somministrati dalle agenzie del lavoro e i membri degli organi sociali;
- **"Data di Efficacia"**: indica il giorno in cui il Contratto diventerà efficace come stabilito all'Articolo 5.1;
- **"Data di Sottoscrizione"**: indica la data di sottoscrizione del presente Contratto;
- **"Dipendenti"**: indica tutti i prestatori di lavoro subordinato, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, dalla durata del rapporto e dalla categoria di inquadramento, ivi inclusi i lavoratori con contratti di tipo formativo, quelli a tempo parziale e quelli a termine;
- **"Giorno Lavorativo"**: indica ciascun giorno di calendario, fatta eccezione per: (a) i sabati e le domeniche; (b) i giorni compresi tra l'1 e il 31 di agosto (inclusi) di ogni anno; (c) gli altri giorni in cui gli istituti di credito non sono aperti al pubblico in Ancona;
- **"Gravami"**: indica ogni vincolo o diritto, reale o obbligatorio (incluso propter rem), diritto di prelazione od opzione, privilegio (anche fiscale), pegno, ipoteca, garanzia, pignoramenti, sequestri o analoghi gravami, occupazione d'urgenza, onere, iscrizione o trascrizione pregiudizievole, o restrizione similare che possa limitare il pieno, libero e incondizionato diritto di proprietà;
- **"Parti"**: indica
- **"Passività"**: indica ogni e qualsiasi danno, esborso, costo, spesa (incluse le spese ragionevolmente sostenute per l'assistenza legale), debito, perdita, diminuzione di valore, obbligo, soggezione, onere, Tassa, sanzione, passività, sopravvenienza passiva, insussistenza o minusvalenza dell'attivo, rateo passivo,

risconto passivo o altra conseguenza pregiudizievole, purché derivante da atti o fatti (anche omissivi) anteriori alla Data di Efficacia (come definita nell'Articolo 5.1) o che abbiano causa o titolo anteriore alla Data di Efficacia, anche se emersi successivamente a tale data;

- **"Periodo di Durata dell'Affitto"**: indica il periodo compreso tra (i) la Data di Efficacia e (ii) lo scioglimento, per qualsivoglia causa, del presente Contratto (ivi compresi, sia il caso in cui lo scioglimento avvenga contestualmente all'acquisto del Ramo di Azienda da parte dell'Affittuaria, sia il caso in cui lo scioglimento avvenga in mancanza di acquisto del Ramo di Azienda da parte dell'Affittuaria);

- **"Permessi"**: indica qualunque atto, provvedimento, attività e comportamento di qualunque Autorità avente natura, contenuto o effetto autorizzatorio, concessorio, abilitativo, facoltizzante o legittimante in genere, comunque denominato o descritto, ivi inclusi qualunque approvazione, autorizzazione, concessione, certificato, licenza, nulla-osta, permesso, accordo-quadro, deliberazione, verbale, certificazione, dichiarazione o attestato di conformità, iscrizione, registrazione, notificazione, comunicazione, deposito e assenso di qualunque Autorità di titolarità dell'Affittante necessari o comunque connessi allo svolgimento dell'Attività Rilevante;

- **"Principi Contabili"**: indica le disposizioni dettate dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile per la redazione del bilancio di esercizio delle società di capitali, così come interpretate e integrate dai principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC);

- **"Tassa"**: indica qualunque onere passivo, obbligazione di pagamento o ogni altro adempimento di natura tributaria e amministrativa, ivi inclusi qualsiasi tributo, tassa, imposta (diretta o indiretta), accisa, dazio, onere, ritenuta o contributo (anche previdenziale), imposto da qualsivoglia Autorità (ivi incluse quelle dovute quale sostituto di imposta), nonché ogni interesse o sanzione relativa.

2. Interpretazione del contratto

Ai sensi del presente Contratto, qualora le circostanze non richiedano altrimenti:

(a) ogni riferimento al Contratto o altro documento in esso richiamato comprende anche le modifiche e le integrazioni apportate ai succitati atti;

(b) ogni riferimento alle Parti, ove richiesto dalle circostanze, si riferisce o comprende i rispettivi successori legittimi o aventi causa a norma del presente Contratto;

(c) ogni riferimento a qualsiasi disposizione di legge comprende anche le successive leggi promulgate in abrogazione o sostituzione del riferimento ed i loro emendamenti, applicazioni ed ogni ulteriore disposizione subordinata;

(d) ogni riferimento al singolare include anche il plurale e viceversa;

(e) i titoli e le rubriche sono stati inseriti per mera convenienza e non hanno valore vincolante nell'interpretazione di questo Contratto.

SEZIONE I - AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

3. Oggetto del Contratto

3.1 Ai sensi del presente Contratto, la società cooperativa "**LA** _____", come sopra costituita e rappresentata, concede in affitto alla società _____ che, come sopra rappresentata, accetta, il Ramo di Azienda corrente in Arcevia (AN), Frazione Piticchio, Zona Industriale P.I.P. snc, con effetto dalla Data di Efficacia.

3.2 L'Affittuaria verrà immessa nel possesso del Ramo di Azienda dalla Data di Efficacia.

In particolare, con effetto dalla Data di Efficacia saranno:

- (i) a favore dell'Affittuaria i redditi e le utilità derivanti dall'esercizio del Ramo di Azienda e
- (ii) a carico dell'Affittuaria, le spese, gli oneri e le Tasse afferenti alla gestione del Ramo di Azienda e all'esercizio della relativa attività di impresa.

3.3 Con il presente Contratto, inoltre, le Parti hanno concordato una specifica disciplina per la compravendita delle merci del Magazzino (come definito al successivo Articolo 8) tramite contratto estimatorio.

4. Composizione del Ramo di Azienda

4.1 Il Ramo di Azienda è composto esclusivamente dalle seguenti attività, passività e rapporti giuridici, nella loro consistenza alla Data di Riferimento e precisamente:

(a) i contratti con i clienti di "Terra e Cielo" pertinenti all'Attività Rilevante, non eseguiti, così come elencati nell'**Allegato 4.1(a)** (i "**Contratti con i Clienti**");

(b) il marchio/i, il sito web e i domini di cui all'**Allegato 4.1(b)** (i "**Marchi e Domini**");

(c) tutti i Permessi rilasciati a "Terra e Cielo" necessari per lo svolgimento dell'Attività Rilevante, presso la sede di Arcevia (AN), Frazione Piticchio all'**Allegato 4.1(c)** (**I Permessi**) ;

(d) tutti i diritti assoluti (ivi inclusi il diritto di proprietà, i diritti reali di godimento e i diritti reali di garanzia) su tutti i beni materiali (inclusi in particolare sia attrezzature sia macchinari) - siano essi registrati o non registrati - organizzati da "Terra e Cielo" per l'esercizio e nell'esercizio dell'Attività Rilevante, come indicati all'**Allegato 4.1(d)** - (i "**Beni e Cespiti**");
In tale allegato gli immobili sono indicati come fabbricato decorticazione - lotto di terreno 2 decorticazione; lotto di te

_____, nella predetta qualifica, dichiara che tali immobili sono censiti

- al Catasto Fabbricati del Comune di Arcevia al Foglio 47 con i mappali:

* 263, (Frazione Piticchio n.229 - Piani T-1), categoria D/7,

Rendita Catastale Euro 2.399,60;

* 277, (Frazione Piticchio snc - Piano T), categoria F/1, consistenza mq. 169, senza indicazione di classamento e rendita in quanto area urbana;

- al Catasto Terreni del Comune di Arcevia al foglio 47 con i mappali:

* 312 di Ha.00.12.72;

* 317 di Ha.00.00.06,

della superficie complessiva di ha 00.12.78 con R.D. Euro 4,95 e R.A. Euro 2.64.

Le parti edotte sugli obblighi derivanti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192 e s.m.i., in tema di rendimento energetico degli edifici, dichiarano che per il fabbricato urbano oggetto del presente atto non vi è obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto edificio agricolo, non residenziale, sprovvisto di impianti di climatizzazione.

4.2 Il Ramo di Azienda è costituito solo ed esclusivamente dai rapporti indicati al precedente comma.

Non fanno dunque parte del Ramo di Azienda e sono pertanto esclusi dal presente Contratto tutti i beni e i rapporti, siano essi attivi o passivi, sia conosciuti che non conosciuti, diversi da quelli indicati al precedente Articolo 4.1 e dei quali risulti comunque titolare "Terra e Cielo" alla Data di Sottoscrizione o alla Data di Efficacia.

4.3 Le Parti si danno atto e convengono che l'affitto del Ramo di Azienda è limitato esclusivamente a quanto indicato nell'Articolo 4.1 con l'espressa esclusione di quanto indicato nell'Articolo 4.2 e di ogni altra e ulteriore obbligazione, debito, passività o rapporto giuridico.

4.4 L'Affittante sarà responsabile per qualsiasi perdita, costo o spesa e avrà diritto a qualsiasi profitto, ricavo o entrata comunque collegati o derivanti dal Ramo di Azienda determinati da azioni, omissioni o eventi accaduti o verificatisi prima della Data di Efficacia. In particolare, e fatta salva ogni diversa disposizione contenuta nel presente Contratto, tutti i ricavi e tutte le spese e i costi periodici del Ramo di Azienda inclusi, a titolo esemplificativo ma non limitativo, canoni di affitto, locazione, noleggio, spese per utenze, premi di assicurazione, canoni di licenza devono essere suddivisi su base temporale, in modo che la parte delle spese e passività imputabile al periodo sino alla Data di Efficacia sia sopportata dall'Affittante e la parte delle spese e passività imputabile al periodo a partire dalla Data di Efficacia e per il Periodo di Durata dell'Affitto siano a carico dell'Affittuaria, sempreché facciano parte del Ramo di Azienda.

4.5 Nell'ipotesi in cui i terzi richiedano all'Affittante il pagamento di debiti originati da fatti o atti maturati nei confronti dell'Affittuaria durante il Periodo di Durata dell'Affitto, l'Affittuaria si impegna a tenere indenne ed a manlevare integralmente l'Affittante da qualsiasi pretesa di terzi.

In caso di contenzioso l'Affittante si impegna a chiamare in giudizio l'Affittuaria in modo da consentirle l'espletamento di ogni opportuna difesa.

4.6 Nell'ipotesi in cui terzi richiedano all'Affittuaria il pagamento di debiti originati da fatti o atti maturati nei confronti dell'Affittante durante il periodo anteriore alla Data di Efficacia, l'Affittante si impegna comunque a tenere indenne ed a manlevare integralmente l'Affittuaria da qualsiasi pretesa di terzi. In caso di contenzioso l'Affittuaria si impegna a chiamare in giudizio l'Affittante in modo da consentirle l'espletamento di ogni opportuna difesa.

4.7 Si conviene che, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dal 2° comma dell'articolo 2561 C.C., come richiamato dall'art. 2562 C.C., in relazione alla conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili materiali e immateriali facenti parte del Ramo di Azienda si intende fatto salvo il normale deperimento e la vetustà dei medesimi. Pertanto, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2561, comma 4 C.C., nessun compenso sarà dovuto dall'Affittuaria alla cessazione dell'affitto del Ramo di Azienda per la normale usura e godimento/utilizzo del Ramo di Azienda. Di conseguenza, gli ammortamenti, anche fiscali di cui agli articoli 102, 8° comma, e 103, 4° comma, del DPR 917/1986, competono esclusivamente a "Terra e Cielo".

4.8 Tutti i beni concessi in affitto sono di piena proprietà e/o nella libera disponibilità dell'Affittante, esenti ad oggi da vincoli di qualunque specie o natura che ne impediscano il libero e pieno godimento da parte dell'Affittuaria e sono perfettamente funzionanti ed in regola con tutte le norme di Legge.

5. Efficacia e durata del Contratto

5.1 L'affitto dell'Azienda ha durata dalla data odierna al 31 dicembre 2025.

5.2 La detenzione del Ramo d'Azienda con ogni effetto utile e oneroso è trasferita all'Affittuaria dalla data di efficacia.

5.3 Nel caso in cui, prima della scadenza, il Ramo di Azienda sia acquistato dall'Affittuaria o da un terzo, il presente Contratto si estinguerà anticipatamente, al perfezionamento dell'acquisto, fermi gli obblighi a carico di ciascuna delle Parti fino a tale data di scioglimento, ferme le dichiarazioni e garanzie di cui al successivo Articolo 12 e fermo quanto previsto all'Articolo 14.

6. Consistenze e valorizzazioni patrimoniali alla Data di Efficacia

6.1 Per quanto riguarda le giacenze di magazzino, si rinvia a quanto previsto all'Articolo 8.

7. Canone

7.1 A fronte della concessione in affitto del Ramo di Azienda ed a decorrere dalla Data di Efficacia, l'Affittuaria corrisponderà all'Affittante un canone annuo onnicomprensivo pari ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) più il 5% (cinque per cento) del fatturato, il tutto oltre IVA (il "**Canone**"), restando inteso che, in caso di cessazione degli effetti del Contratto per qualsivoglia causa, il Canone sarà calcolato pro rata temporis con

riferimento al periodo infra-mensile di effettiva durata del Contratto.

La quota fissa di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) annui verrà corrisposta solo dietro presentazione delle autorizzazioni rilasciate da Asur e Vigili del Fuoco e comunque solo con impianti a norma.

7.2 Al verificarsi della condizione prevista al 7.1 ultimo periodo, le rate del Canone saranno corrisposte dall'Affittuaria in via anticipata e semestrale per la quota fissa di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) oltre IVA. La parte variabile sarà liquidata entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni trimestre.

7.3 Il Canone verrà corrisposto dall'Affittuaria a mezzo di bonifico bancario, previa indicazione dell'Affittante.

7.4 Resta inteso che l'Affittuaria avrà diritto di compensare con il Canone tutte le somme che, durante l'affitto, dovesse essere tenuta a corrispondere a terzi con riferimento a diritti maturati anteriormente alla Data di Efficacia. Qualora tale compensazione non risultasse possibile per incapienza delle somme a credito di Terra e Cielo, l'Affittuaria avrà comunque diritto, alla loro restituzione, contestualmente alla riconsegna del Ramo di Azienda, in via prededucibile anche ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

7.5 Il Canone non è soggetto ad aggiornamento.

8. Le Giacenze di Magazzino e il Contratto Estimatorio

8.1 Il Magazzino (escluso dal perimetro del Ramo di Azienda e dal perimetro dell'affitto) è oggetto di contratto estimatorio ai sensi e per gli effetti degli artt. 1556 e ss. C.C. secondo le pattuizioni di cui al presente Articolo 8 (il "**Contratto Estimatorio**"). La merce verrà conteggiata in contraddittorio al momento del ritiro.

8.2 Con riguardo ai prodotti finiti l'Affittuaria si obbliga a pagare a "Terra e Cielo" il prezzo dei prodotti finiti del Magazzino che preleverà sulla base del valore contabile di detti prodotti finiti, restando inteso che il valore contabile è rappresentato dal costo di acquisto maggiorato delle spese dirette (trasporti e lavorazioni di terzi).

8.3 Le Parti verificheranno mensilmente, entro il 5° Giorno Lavorativo del mese successivo a quello di riferimento, i quantitativi di materiale effettivamente prelevati dal Magazzino e definiranno la lista di fatturazione da parte di "Terra e Cielo".

Le fatture emesse verranno saldate entro 5 (cinque) giorni dall'emissione.

8.4 Resta inteso che l'Affittuaria avrà diritto di compensare con il corrispettivo degli acquisti di magazzino tutte le somme che, durante l'affitto, dovesse essere tenuta a corrispondere a terzi con riferimento a diritti maturati anteriormente alla Data di Efficacia. Qualora tale compensazione non risultasse possibile per incapienza delle somme a credito di "Terra e Cielo", l'Affittuaria avrà comunque diritto alla loro restituzione, contestualmente alla riconsegna del Ramo di Azienda, in via prededucibile anche ai sensi

del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

8.5 Il Contratto Estimatorio ha durata di mesi 12 (dodici) dalla Data di Efficacia; resta inteso che alla scadenza "Terra e Cielo" avrà facoltà di ottenere il rinnovo del rapporto estimatorio per l'ulteriore termine di mesi 6 (sei), comunque non oltre il 31 dicembre 2025.

8.6 Al fine di verificare la corretta applicazione delle pattuizioni di cui sopra, "Terra e Cielo" avrà diritto di avere accesso in ogni momento, anche per il tramite dei propri consulenti, al magazzino e alle fatture di vendita emesse dell'Affittuaria.

9. Obblighi delle Parti

9.1 Per il Periodo di Durata dell'Affitto, "Arcevia Bio" si obbliga nei confronti di "Terra e Cielo":

(a) a gestire il Ramo di Azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da preservare ragionevolmente l'efficienza del Ramo di Azienda;

(b) a provvedere alle spese di manutenzione ordinaria per il mantenimento della destinazione economica e dell'efficienza del Ramo di Azienda;

(c) ad agire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti applicabili al Ramo di Azienda, fermo restando che l'Affittuaria non potrà essere considerata inadempiente agli obblighi di cui al presente Articolo 9, ogni qualvolta la violazione della normativa origini o sia riconducibile ad atti, omissioni e fatti verificatisi antecedentemente alla Data di Efficacia o comunque imputabili o attribuibili all'Affittante;

(d) a proseguire continuativamente l'Attività Rilevante;

(e) a pagare tempestivamente ogni Tassa o spesa di propria pertinenza inerente l'esercizio del Ramo di Azienda.

9.2 Per il Periodo di Durata dell'Affitto, avrà la facoltà di:

(a) stipulare nuovi contratti con i fornitori, o collaboratori restando inteso che in caso di scioglimento del presente Contratto e restituzione del Ramo di Azienda a "Terra e Cielo" o a terzi, tali contratti (e tutte le situazioni giuridiche attive e passive derivanti dagli stessi) resteranno esclusi dal Ramo di Azienda;

(b) sostenere, dandone preventiva informativa all'Affittante, le spese di straordinaria manutenzione, ritenute necessarie per il regolare svolgimento dell'attività di impresa in conformità alla prassi precedente, fermo restando che, alla cessazione del Periodo di Durata dell'Affitto, dovranno essere rimborsate salvo il caso in cui l'Affittuaria acquisterà, a qualsiasi titolo, l'impianto oggetto di manutenzione;

(c) compiere quanto ritenuto necessario per la più efficiente organizzazione delle attività del Ramo di Azienda, inteso come autonoma unità produttiva potendo prendere in relazione al Ramo d'Azienda, tutte quelle iniziative conformi all'interesse dell'attività aziendale e dirette al miglioramento della produzione, purché ciò non comporti obblighi e non arrechi

pregiudizi in capo alla Affittante;

(d) costituire rapporti di lavoro fermo restando che ogni onere, anche per la cessazione di tali rapporti, sarà a carico dell'Affittuaria con totale liberazione dell'Affittante.

9.3 Per il Periodo di Durata dell'Affitto, si obbliga nei confronti di " :

(a) a prestare all'Affittuaria la più ampia collaborazione affinché l'Affittuaria sia posta nelle migliori condizioni di gestire e condurre il Ramo di Azienda;

(b) a fornire tempestivamente all'Affittuaria tutte le informazioni e la documentazione relativa al Ramo di Azienda necessaria al fine di garantire all'Affittuaria la piena disponibilità ed il pacifico ed incontestato godimento dei singoli beni componenti il Ramo di Azienda.

9.4 L'Affittuaria, per tutta la durata del contratto di affitto di Ramo di Azienda, stipulerà:

- idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per i prodotti venduti;

- idonea polizza di assicurazione a copertura dei rischi di incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia;

con obbligo di darne prova all'Affittante su richiesta dello stesso.

10. Permessi, Marchi e Domini

10.1 L'Affittante trasferirà all'Affittuaria, per il Periodo di Durata dell'Affitto - ovvero presterà tutta la propria collaborazione al fine di ottenere la volturazione, il trasferimento, il rilascio o l'intestazione a favore dell'Affittuaria di - tutti i Permessi (ove esistenti) e, con la sottoscrizione del presente Contratto, acconsente all'uso mediante concessione di licenza esclusiva (il cui corrispettivo è ricompreso nel Canone) di tutti i Marchi e Domini, al fine di consentire all'Affittuaria medesima di svolgere l'Attività Rilevante in continuità con quanto avvenuto sino alla Data di Sottoscrizione. Resta inteso che i marchi non sono trasferiti con il presente contratto.

10.2 Gli oneri conseguenti alle attività di cui all'Articolo 10.1 ed il costo per il mantenimento dei Marchi e Domini per il Periodo di Durata dell'Affitto saranno a carico dell'Affittuaria.

11. Dipendenti

11.1 Resta sin d'ora inteso che qualora il Ramo di Azienda debba essere ritrasferito all'Affittante, lo stesso dovrà essere libero da rapporti di lavoro e/o di collaborazione.

12. Dichiarazioni e Garanzie

12.1 " rende le seguenti dichiarazioni e garanzie, che saranno vere e reali anche alla Data di Efficacia.

In particolare " dichiara e garantisce:

(a) la effettiva, piena ed incondizionata proprietà, titolarità e disponibilità dei beni e dei rapporti compresi nel Ramo di Azienda;

(b) che il Ramo di Azienda è libero da qualsiasi Gravame;

(c) che il Ramo di Azienda è in uno stato di fatto e di diritto

tale da poter essere utilizzato secondo la destinazione economica cui è stato adibito e da svolgere la propria attività in conformità con quanto è stato effettuato sino alla data di sottoscrizione del Contratto;

(d) che tutti i Beni e Cespiti, tenuto conto del loro stato di usura e di vetustà, sono in normali condizioni di efficienza e manutenzione e conseguentemente idonei all'utilizzo a cui sono destinati;

(e) di essere legittima titolare dei contratti con i Clienti e che gli stessi sono stati regolarmente e correttamente adempiuti alla Data di Efficacia;

(f) di essere titolare alla Data di Efficacia di tutti i Permessi necessari per lo svolgimento dell'Attività Rilevante;

(g) che non esistono, né sono minacciate, o ragionevolmente minacciabili, cause civili, amministrative, tributarie, rivendicazioni, azioni, pronunce, accertamenti o avvisi, procedimenti penali o indagini nei confronti del Ramo di Azienda;

(h) che non vi sono collaboratori (agenti o altro) che possano vantare diritti di sorta nei confronti di " ".

Qualsiasi passività derivante dalla mancata corrispondenza al vero, dalla non correttezza o dalla non accuratezza ovvero dalla violazione delle dichiarazioni e garanzie di cui ai punti precedenti o che comunque non si sarebbe verificata se tali dichiarazioni e garanzie fossero state veritiere, corrette e accurate, sarà dedotta dal Canone (come definito al precedente Articolo 7.1), ovvero dal valore degli acquisti di Magazzino come disciplinato dall'articolo 8.2.

SEZIONE II - CESSAZIONE DEL CONTRATTO

13. Risoluzione e Recesso

13.1 Le Parti convengono, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del Codice Civile, che il presente Contratto potrà essere risolto a semplice richiesta di " ", comunicata a mezzo di lettera raccomandata AR o PEC, nell'ipotesi in cui l'Affittuaria risulti inadempiente al pagamento di due rate consecutive del Canone, dopo decorsi giorni 15 (quindici) dal verificarsi del suddetto inadempimento.

13.2 Per qualsiasi altro inadempimento relativo ad obbligazioni dell'Affittuaria regolate dal presente Contratto che abbiano rilievo sostanziale, " " dovrà procedere all'intimazione di cui all'articolo 1454 del Codice Civile; il Contratto si risolverà di diritto solo nel caso in cui l'Affittuaria non abbia posto rimedio all'inadempimento nel termine assegnato, che non potrà in ogni caso essere inferiore a 15 (quindici) giorni.

13.3 L'Affittuaria avrà diritto di recedere dal presente Contratto, in qualsiasi momento, a proprio insindacabile giudizio e senza che a fronte di tale recesso possa essergli richiesto risarcimento o indennizzo alcuno e senza pagamento di alcun corrispettivo o penale, mediante comunicazione scritta all'Affittante con un preavviso di 15 (quindici) giorni, al verificarsi della seguente

ipotesi:

- per la violazione anche di una delle dichiarazioni e garanzie previste al punto da a) a h) dell'art. 12 del Contratto.

14. Cessazione del Contratto e restituzione del Ramo di Azienda

14.1 Al verificarsi di qualsiasi causa di cessazione del presente Contratto, l'Affittuaria dovrà riconsegnare, nel termine massimo di 1 mese, il Ramo d'Azienda con tutti i beni nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento dovuto all'uso, restando esclusi tutti i rapporti di credito e debito sorti in costanza dell'affitto medesimo e non ancora riscossi o esauriti alla data di cessazione. I contratti stipulati dall'Affittuaria per l'esercizio del Ramo di Azienda non verranno trasferiti all'Affittante, restando tuttavia inteso che quest'ultima dovrà prestare massima collaborazione affinché tali contratti possano essere adempiuti dall'Affittuaria.

Alla cessazione dell'Affitto, sarà dovuto un compenso all'Affittuaria, a titolo di maggiore avviamento, pari al 15% (quindici per cento) sull'incremento di fatturato conseguito dall'Affittuaria nei 12 (dodici) mesi precedenti la risoluzione del presente contratto rispetto all'anno 2023 conseguito da "Terra e Cielo". Mentre nulla sarà dovuto in caso di riduzione di fatturato.

15. Cessione del Contratto e subaffitto

15.1 E' fatto espresso divieto di cessione, anche parziale del presente Contratto, ovvero di subaffitto.

SEZIONE III - DISPOSIZIONI FINALI

16. Modifiche del Contratto

Ai sensi dell'articolo 1352 del Codice Civile, qualsivoglia modifica o integrazione del presente Contratto sarà valida ed efficace soltanto se posta in essere per iscritto.

17. Disposizioni conclusive

Tutte le spese inerenti o conseguenti alla conclusione del presente Contratto, comprese quelle notarili e di registrazione, sono a carico dell'Affittuaria.

Ai fini fiscali e ai sensi dell'art.35 comma 10-quater del D.Lgs. n.223/06 convertito in Legge 4 agosto 2006 n.248, le parti precisano che il valore del fabbricato non è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo del ramo d'azienda in oggetto, per cui il presente atto, che è soggetto ad I.V.A., è soggetto ad imposta di registro in misura fissa.

Qualora una delle Parti tolleri un comportamento dell'altra Parte tale da poter rappresentare una violazione alle disposizioni del presente Contratto, ciò non costituirà una rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate o del diritto di richiedere il rigoroso adempimento di tutti i termini e le condizioni di cui al Contratto.

Le Parti concordano che la divulgazione di qualsivoglia informazione a terzi relativa al Contratto sarà consentita solo nella misura in cui ciò sia necessario all'adempimento dello stesso ovvero per adempiere ad un obbligo di legge o a un qualsiasi provvedimento amministrativo o giudiziario. In tutti gli altri casi

le Parti si impegnano a mantenere strettamente confidenziale e riservata qualsiasi informazione concernente i loro impegni relativi al Contratto, all'operazione quivi disciplinata e ad ogni altro contratto o atto esecutivo dello stesso o ad esso relativo.

18. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti previste dal presente Contratto, o comunque relative a esso, dovranno essere effettuate per iscritto e trasmesse mediante consegna a mani, oppure lettera raccomandata con avviso di ricevimento, oppure posta elettronica certificata, oppure posta elettronica, confermati da lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ai seguenti recapiti (ovvero agli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati dalle Parti in conformità al presente Articolo 18):

-

Per le comunicazioni a mezzo posta ordinaria il domicilio è eletto presso le rispettive sedi legali.

19. Legge applicabile

Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

20. Foro Competente

Per ogni eventuale controversia riguardante il contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Ancona.

Lista Allegati:

Allegato 4.1(a): elenco dei Contratti con i Clienti inclusi nel Ramo di Azienda;

Allegato 4.1(b): elenco dei Marchi e Domini inclusi nel Ramo di Azienda;

Allegato 4.1(c): elenco dei Permessi rilasciati necessari per lo svolgimento dell'Attività Rilevante;

Allegato 4.1(d): elenco dei Beni e Cespiti inclusi nel Ramo di Azienda.

Repertorio n.62684

Raccolta n.31385

AUT

iscritta nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Pesaro e Urbino, di aver letto l'atto, ad eccezione degli allegati per espressa dispensa datane a me Notaio, alle parti sotto indicate, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, le quali lo hanno firmato in mia presenza, in calce ed a margine degli altri fogli, alle ore quattordici e minuti venti (h. 14,20):

domiciliato per la carica presso la sede della cooperativa di cui in seguito, Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa "

S

,

domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in seguito,
amministratore e legale rappresentante della società "

e

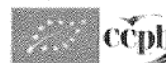
P



**LA TERRA
E IL CIELO**
Agricoltura biologica dal 1980

Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



30.05.2024

del. "4.1(a)"
allo proc. 31385

Contratto d'Affitto Ramo d'Azienda

Allegato 4.1(a): elenco Clienti inclusi nel Ramo di Azienda

cod.	denominazione	comune	pr	stato
3285		CASTELLANZA	VA	IT
2623		BOLZANO BELLUNESE	BL	IT
0007		JEDDAH - SAUDI ARABIA		SA
3528		ARLUNO	MI	IT
2578		SARONNO	VA	IT
3016		PESARO	PU	IT
0451		ATELETA	AQ	IT
3230		ARCEVIA	AN	IT
1479		CAMERINO	MC	IT
3088		ROMA	RM	IT
2454		MANTOVA	MN	IT
1054		SAMARATE	VA	IT
2262		ITRI	LT	IT
3533		TREZZANO SUL NAVIGLIO	MI	IT
3266		MILANO	MI	IT
2191		MILANO	MI	IT
3130		CHIARANO	TV	IT
1878		FOSSOMBRONE	PU	IT
2231		FAGAGNA	UD	IT
1475		MILANO	MI	IT
2620		SORBOLO MEZZANI	PR	IT
2642		LIMBIATE	MI	IT
2621		SAN SECONDO P.SE	PR	IT
2118		AGRATE BRIANZA	MB	IT
0863		FANO	PU	IT
2609		PARMA	PR	IT
2645		MONTEPRANDONE	AP	IT
2328		SESTO CALENDE	VA	IT
1903		CASTELLEONE	CR	IT
2619		CASALTONE	PR	IT
1359		MILANO	MI	IT
0701		MONSANO	AN	IT
3050		RHO	MI	IT

La Terra e il Cielo Società Agricola Cooperativa Zona P.I.P. n. 229/H, Fraz. Piticchio – 600
Fax 0731 981907. Web site: www.laterraeilcielo.it E.mail: info@laterraeilcielo.it / lsc
Controllata da CCPB - Organismo di controllo aut. con D.M. MIRAAF II

1 981906,
84583.

Handwritten notes and signatures on the right margin of the table.



**LA TERRA
E IL CIELO**
Agricoltura biologica dal 1980

Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



2727	VENEZIA	VE	IT
2727	VENEZIA	VE	IT
2724	GO CADORAGO	CO	IT
0031	SENIGALLIA	AN	IT
3328	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		IT
641	LANA	BZ	IT
0008	LEER		BE
0615	SAN GIUSEPPE DI CASSOLA	VI	IT
0513	GROTTAFERRATA	RM	IT
1798	TAI DI CADORE	BL	IT
3497	VITTORIO VENETO	TV	IT
3224	SERRA DE' CONTI	AN	IT
2610	CASTELPLANIO	AN	IT
2855	BOLOGNA	BO	IT
0977	ISOLA DEL PIANO	PU	IT
0220	CASTELFIDARDO	AN	IT
0464	CAMERATA PICENA	AN	IT
0125	ELLERSLIE AUCKLAND NEW ZEALAND		NZ
0838	FANO	PU	IT
3162	SAN DONA' DI PIAVE	VE	IT
0014	MACERATA	MC	IT
2858	ROMA	RM	IT
3276	CAMERANO	AN	IT
1993	CAMERANO	AN	IT
0765	FANO	PU	IT
2352	VILLANOVA DI CASTENASO	BO	IT
2435	CAGLI	PU	IT
2982	SENIGALLIA	AN	IT
0211	Brooklyn	NY	USA
1704	FIUGGI TERME	FR	IT
1326	LYON		FRA
2429	ALBIGNASEGO	PD	IT
1719	NOVARA	NO	IT
3522	MARBURG		DE
0271	MARBURG		DE
0028	SERRA DE' CONTI	AN	IT
1724	ILLNAU		CH
0590	SAN VENDEMIANO	TV	IT
3505	INZAGO	MI	IT
0243	PIEVE DI CADORE	BL	IT
2951	MILANO	MI	IT
0133	BS16 3JB BRISTOL	UK	GB
2942	MILANO	MI	IT

La Terra e il Cielo Società Agricola Cooperativa Zona P.I.P. n. 229/H, Fraz. Piticchio – 60011 Arcevia (AN) – C.F. e P.I. 06673870424 – Tel. 0731 981906, Fax 0731 981907. Web site: www.laterraeilcielo.it E-mail: info@laterraeilcielo.it / Iscrizione Albo Cooperative n. A164476 – C.C.I.A.A. n. 84583.
Controllata da CCPB - Organismo di controllo aut. con D.M. MIRAFF IT BIO 009 – Operatore Controllato n. B283



**LA TERRA
E IL CIELO**
Agricoltura biologica dal 1980

Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



2753	F
3323	F
3272	C
2381	C
0893	C
3242	C
3553	C
3500	C
3061	C
0753	C
3227	C
1806	C
3093	C
2605	G
2988	G
0889	G
3099	G
3178	G
3180	G
2937	G
3179	G
3148	G
3530	G
3541	G
2742	G
2940	G
2618	G
3110	G
1320	G
2974	G
2938	G
2959	G
3311	G
3492	G
0336	G
3527	G
2366	G
3549	G
2594	G
2616	G
2611	G
2849	G
3542	G
3247	G

	CREMONA	CR	IT
LENTINA	MORROVALLE	MC	IT
	VALLEFOGLIA	PU	IT
IA	PARMA	PR	IT
	ARCEVIA	AN	IT
	BOLLATE	MI	IT
	BAGANZA	PR	IT
	BOFFALORA TICINO	MI	IT
	CASALPUSTERLENGO	LO	IT
	ROMA	RM	IT
	ACQUALAGNA	PU	IT
	CASTELFRANCO EMILIA	MO	IT
	RHO	MI	IT
	COLLECCHIO	PR	IT
E	CREAZZO	VI	IT
	ORCIANO DI PESARO	PU	IT
	MILANO	MI	IT
	FIDENZA	PR	IT
	PARMA	PR	IT
	FORNOVO TARO	PR	IT
	LEGNANO BAGNI	PR	IT
	VILLADOSE	RO	IT
	LEDRO	TN	IT
	BAGNO A RIPOLI	FI	IT
	TREVIGNANO	TV	IT
	MOTTA DI LIVENZA	TV	IT
	NOCETO	PR	IT
	ODERZO	TV	IT
	JERAGO CON ORAGO	VA	IT
	VALBREMBO	BG	IT
	CASTELNOVO DI SOTTO	RE	IT
TA	MONZA	MB	IT
	CERVETERI	RM	IT
	SANTA MARINELLA	RM	IT
	ROMA	RM	IT
)	ROMA	RM	IT
	SAN LORENZO IN CAMPO	PU	IT
	SARCEDO	VI	IT
IA	MONTEGIORGIO	FM	IT
	PARMA	PR	IT
	PARMA	PR	IT
	TRECASTELLI	AN	IT
	MONZA	MB	IT
	VAGLIA	FI	IT

Selett. nell. Br...

La Terra e il Cielo Società Agricola Cooperativa Zona P.I.P. n. 229/H, Fraz. Piticchio – 60011

Fax 0731 981907. Web site: www.laterraeilcielo.it E-mail: info@laterraeilcielo.it / Iscrizi

Controllata da CCPB - Organismo di controllo aut. con D.M. MIRAAF IT Bio 009 - Operatore Controllato n. 15285



**LA TERRA
E IL CIELO**
Agricoltura biologica dal 1980

Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



3485	URBINO	PU	IT
3529	VOGHERA	PV	IT
1197	LEGNANO	MI	IT
1486	OLEGGIO	NO	IT
3186	CASTELLO CABIAGLIO	VA	IT
3244	RHO	MI	IT
3544	MILANO	MI	IT
3031	FABRIANO	AN	IT
0845	PESARO	PU	IT
3213	SESTO FIORENTINO	FI	IT
3543	MONTECAROTTO	AN	IT
0077	FANO	PS	IT
2832	JESI	AN	IT
0755	MILANO	MI	IT
2748	FURTH		DE
2433	MONDOLFO	PU	IT
3145	CORINALDO	AN	IT
2323	OSTRA VETERE	NB	IT
0006	OTA TOKIO		J
2977	CALUSCO D'ADDA	BG	IT
3519	ROMA	RM	IT
3519	ROMA	RM	IT
0143	CADENAZZO SVIZZERA		CH
2697	PARMA	PR	IT
3523	PESARO	PU	IT
2836	TERRE ROVERESCHE	PU	IT
1823	CESENA	FC	IT
2985	PORTO SANT'ELPIDIO	FM	IT
3024	CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	MN	IT
3479	URBINO	PU	IT
3258	MONDOLFO	PU	IT
2672	ARCEVIA	AN	IT
2757	SENIGALLIA	AN	IT
3003	MODENA	MO	IT
0481	MONTELABBATE	PU	IT
2954	CASTELPLANIO	AN	IT
3017	COPENHAGEN		DK
3299	NORCIA	PG	IT
2900	URBINO	PU	IT
2900	URBINO	PU	IT
0666	PASSO DI TREIA	MC	IT
3325	RIMINI	RN	IT
3325	RIMINI	RN	IT

Fax 0731 981907. Web site: www.laterraeilcielo.it E.mail: info@laterraeilcielo.it / Iscrizione Albo Cooperative n. A164476 – C.C.I.A.A. n. 84583.
Controllata da CCPB - Organismo di controllo aut. con D.M. MIRAAF IT BIO 009 – Operatore Controllato n. B283



**LA TERRA
E IL CIELO**
Agricoltura biologica dal 1980

Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



3265	SENIGALLIA	AN	IT
0273	SESTRI Ponente	GE	IT
3320	LANA	BZ	IT
3185	PARMA	PR	IT
2975	CASTELNOVO DI SOTTO	RE	IT
1349	SENIGALLIA	AN	IT
2898	OLONNE SUR MER		FRA
2741	MAROTTA DI MONDOLFO	PU	IT
2944	SAN LORENZO IN CAMPO	PU	IT
0186	CABIA TE	CO	IT
3223	ROMA	RM	IT
3015	SENIGALLIA	AN	IT
3076	FORLI'	FC	IT
3503	COMELICO SUPERIORE	BL	IT
3275	LUCREZIA DI CARTOCETO	PU	IT
3261	CASINE DI OSTR A	AN	IT
3274	SAN LORENZO IN CAMPO	PU	IT
3332	SAN BENEDETTO DEL TRONTO	AP	IT
3480	FERMIGNANO	PU	IT
0883	CORINALDO	AN	IT
0042	ANCONA	AN	IT
2571	CARTIGLIANO	VI	IT



**LA TERRA
E IL CIELO**
Agricoltura biologica dal 1980

Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



opp. "4.1 (b)"
alla Rocc 31385

30.05.2024

Contratto d'Affitto Ramo d'Azienda.

Allegato 4.1(b): elenco dei Marchi, Brevetti e Domini inclusi nel Ramo di Azienda

- Marchio
- Marchio
- Marchio
- Marchio

Dominic

/ / /



Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



app. "4.1(c)"
alla Rocc 34385

30.05.2024

Contratto d'Affitto Ramo d'Azienda.

Allegato 4.1(c): elenco dei Permessi rilasciati necessari per lo svolgimento dell'Attività
Rilevante

- **Autorizzazione Sanitaria**
- **Certificazione prevenzione incendi – in corso di rinnovo**
- **Autorizzazione Unica Ambientale – scadenza novembre 2024 – conferito incarico per pratica di rinnovo.**



Per un'alimentazione ed un ambiente sani.
Per un uomo sano, in armonia con la natura.

For a nutrition and a healthy environment.
For a healthy man, in harmony with nature.



see "4.1(d)"
alla Racc. 31385

30.05.2024

Contratto d'Affitto Ramo d'Azienda

Allegato 4.1(d): elenco dei Beni e Cespiti inclusi nel Ramo di Azienda

Fabbricato Decorticazione
Lotto di Terreno 2 Decorticazione
Lotto di Terreno 3 Sillos
Impianto di Decorticazione
Impianto di aspirazione
Tettoie fabbricato decorticazione
Bilancia a Ponte
Gruppo elettrogeno
Cella frigorifera
Aspiratore Industriale
Piattaforma portata kg. 3000
Gruppo di continuità per piattaforma
Armadio zincoplast 100x40x180h n.2
spogliatoio zincopl. 80x40x180
supporti big-bag n.52
Sonda manuale preleva campioni L. 2 MT
Transpallet
Analizzatore
Impianto di Stoccaggio
Impianto Idrico Antincendi
Recinzioni

D A I n . n .

Copia su supporto informatico conforme all'originale del do-
cumento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del
D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82.