

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

tra

la società "TEC - S.R.L.", in liquidazione giudiziale, dichiarata con sentenza n. 106/2023 del 26.10.2023, Rg. PU 113-1/2023, pubblicata e comunicata il 02.11.2023, con sede in Castelfidardo (AN) Zona Industriale Cerretano, iscritta al Registro Imprese delle Marche con codice fiscale e Partita Iva 00694920422, R.E.A. n.AN-85948, in persona del Curatore, Avv. Andrea Coen, (c.f. CNONDR72C07A271P) del Foro di Ancona, con studio in Ancona (AN), Corso Stamira n. 10 (utenza fax: 071/202361), di seguito per brevità anche "concedente"

e

la società XXX SRL, con sede in XXX, via XXX, C.F. XXX, capitale sociale Euro XXX interamente versato, società rappresentata dall'Amministratore XXX, nato a XXXX, munito dei necessari poteri, in seguito per brevità anche "affittuaria"

PREMESSO

- che la società "XXX" opera nel campo della produzione, rappresentanza e commercio di vernici, resine, gomme siliconiche, solventi, abrasivi, colle e materiale chimico in genere;
- che la società concedente è in stato di Liquidazione Giudiziale con procedura aperta presso il Tribunale di Ancona, numero provvedimento 74/2023;
- che la predetta società è titolare di un immobile, già sede legale e produttiva della TEC srl, in Comune di Castelfidardo (AN) Zona Industriale Cerretano, distinto al C.F. dell'anzidetto Comune al Foglio 26, part. 736, categoria D/7. Detto immobile, di circa 1500 mq, è costituito da due zone a piano terra, di

cui un ampio magazzino in cui si trovano i macchinari di produzione e un laboratorio adiacente in cui vi sono tavoli da lavoro e altra attrezzatura, oltre a una piccola area con un bancone, un tavolo e un armadio, un piccolo bagno. Al piano superiore sono situati due uffici, di cui uno adibito ad amministrazione e segreteria. All'esterno vi è un ampio cortile che circonda l'edificio;

- che la società XXX che opera nel campo della produzione, rappresentanza e commercio di vernici, resine, gomme siliconiche solventi, abrasivi, colle e materiale chimico in genere, ha trasmesso la propria manifestazione di interesse ad affittare il ramo d'azienda Tec, sito in Castelfidardo, zona industriale Cerretano (AN), come meglio individuato al punto 2) del presente contratto;

- che al fine di assicurare il mantenimento della forza lavoro ed evitare la dispersione di clientela che porterebbe ad una drastica diminuzione del valore dell'azienda stessa in termini di avviamento, con provvedimento emesso e depositato in data 13.06.2024, il Giudice Delegato ha autorizzato la Curatela ai sensi dell'art 212 CCI a concedere in affitto a XXX un ramo d'azienda, costituita dal complesso aziendale avente ad oggetto l'attività di esercente l'attività di produzione di nastri finitori e affini nei locali di proprietà della Tec srl siti in Comune di Castelfidardo (AN) Zona Industriale Cerretano;

tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. PREMESSE.

Le premesse e gli allegati costituiscono parti integranti e sostanziali del presente contratto

2. OGGETTO

La Curatela concede in affitto a XXX, che a tale titolo dichiara di accettare, il ramo di azienda costituita da:

- a) attività di produzione di nastri finitori e affini;
- b) porzione di immobile sito a Castefidardo (AN), Via Santi n. 4 - Zona Industriale Cerretano, VI, specificamente indicato nell'allegato "A" -evidenziato con colore giallo relativamente alle porzioni di interesse e con colore arancione relativamente alle porzioni da destinare ad uso comune- da considerarsi parte integrante del presente contratto.
- c) i macchinari di produzione, limitatamente a quelli dettagliatamente indicati all'allegato "B" ricompresi nell'inventario depositato, redatto ai sensi dell'art. 195 CCI, da considerarsi parte integrante del presente contratto.

3. CONSEGNA.

La stipula del presente contratto equivale a consegna del ramo d'azienda: avendo già visionato tutto il complesso aziendale al momento dell'offerta, l'affittuario non solleva alcuna riserva sui beni che lo compongono, prendendo atto e dichiarando il buono stato d'uso degli stessi.

4. DURATA.

L'affitto avrà durata di anni 2 (due), a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto e sarà automaticamente risolto alla scadenza, senza necessità di formale disdetta, volendo le parti escludere fin d'ora ogni ipotesi di tacito rinnovo. Entro e non oltre 15 giorni successivi allo spirare del termine di scadenza del contratto l'Affittuario si impegna a restituire l'azienda. L'affittuario si obbliga a restituire l'azienda "chiavi in mano", pronta per essere utilizzata in ogni sua parte, così come gli è stata consegnata. In caso di mancata o ritardata consegna, per ogni mese di ritardo l'affittuario sarà tenuto al pagamento di una penale, ex art. 1382 c.c., pari al doppio del canone mensile di cui al successivo art.5. Salvo il risarcimento del maggior danno.

E' attribuita alla Curatela la facoltà di recedere dal contratto in caso di vendita dell'immobile e/i dei beni mobili, in caso di aggiudicazione, con un preavviso di 30 giorni all'affittuaria a mezzo pec o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

E' attribuita all'affittuaria la facoltà di recedere dal contratto con un preavviso alla curatela di 2 mesi (due), nel caso di impossibilità dell'affittuaria a proseguire nell'attività aziendale perché rivelatasi antieconomica.

5. CANONE.

Il canone è fissato in € 1.500,00 (millecinquecento) oltre IVA di legge al mese da pagarsi in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a mezzo bonifico alle coordinate bancarie che verranno indicate dal Locatore.

L'affittuario, all'esito dell'aggiudicazione, all'atto di sottoscrizione davanti al Notaio, verserà al Locatore la somma di € 3.000,00 (tremila) mediante n. 1 assegno circolare non trasferibile, emesso in data _____ da _____ n. _____ a titolo di deposito cauzionale per tutta la durata del contratto a garanzia delle obbligazioni contrattuali. Detto deposito cauzionale potrà essere sostituito da fidejussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni, rilasciata da primario Istituto di credito.

Il deposito cauzionale non potrà essere in alcun modo utilizzato in compensazione con eventuali canoni non pagati. Il canone verrà aggiornato annualmente, in base all'incremento dell'indice dei costi della vita per le famiglie degli operai e impiegati calcolato dall'Istat rispetto ai dodici mesi precedenti a quello di scadenza annuale del contratto.

6. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

I contraenti convengono espressamente che il contratto si risolva automaticamente al verificarsi anche di uno solo degli avvenimenti di seguito indicati:

1) mancato pagamento anche di una sola rata del canone d'affitto. In tal caso la risoluzione si verifica di diritto quando la Curatela dichiara all'Affittuario che intende valersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456 c.c., comma 2.

2) l'Affittuario versi in stato di insolvenza.

3) il presente contratto venga in tutto o in parte ceduto a terzi, ovvero l'azienda oggetto del presente contratto venga, in tutto o in parte, ceduta senza l'autorizzazione della Curatela.

4) In caso di vendita, l'eventuale aggiudicazione del bene immobile e/o dei beni durante il periodo di affitto determinerà la immediata risoluzione del contratto, con l'obbligo di rilascio dell'immobile da parte dell'affittuario.

7. GESTIONE DELL'AZIENDA.

7.1 L'affittuario si impegna a gestire l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue, senza modificarne l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dall'inventario allegato.

L'affittuario si impegna altresì a gestire l'azienda con la diligenza propria di esperto del settore, a conservare la piena efficienza dell'organizzazione degli impianti in generale, nonché a restituire la stessa al momento della cessazione del contratto, comprensiva di tutti i beni cui all'inventario (All. B), nonché dei beni mobili ed immobili realizzati per eventuali sostituzioni, modifiche, migliorie o trasformazioni resesi necessarie, volendone rispondere in caso di mancanza non giustificata. Al momento della riconsegna sarà redatto un verbale di consistenza inventariale.

7.2 L'affittuario, al fine di mantenere in perfetta efficienza la struttura operativa, s'impegna a dotare l'azienda del personale necessario per la sua gestione per tutta la durata dell'affitto.

8. CONSENSO DEL LOCATORE PER SOSTITUZIONI MODIFICHE, MIGLIORIE O TRASFORMAZIONI DEI BENI.

E' fatto divieto dell'Affittuario di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni affittati, senza previo consenso scritto del Locatore, il quale, in difetto, potrà pretendere la rimessa in pristino, a spese dell'affittuario. In caso di modifiche, migliorie o trasformazioni apportate dall'affittuario col previo consenso scritto del Locatore, quest'ultimo avrà diritto a trattenere le nuove opere senza alcun compenso e/o indennizzo. Al termine dell'affitto, l'affittuario non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale miglioramento dell'avviamento.

9. POTERI DI CONTROLLO E DI ISPEZIONE DEL LOCATORE.

Il Locatore ha diritto, ai sensi dell'art. 1619 del Codice civile, di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata (previa comunicazione al conduttore), e all'uopo di effettuare sopralluoghi, anche a mezzo di propri rappresentanti e/o tecnici incaricati. Ai sensi dell'art. 212 comma 3 CCI il Curatore può in ogni momento procedere alla ispezione della azienda.

10. OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO.

10.1 Il conduttore si obbliga a restituire immediatamente eventuali beni rivendicati da terzi senza pagamento di indennità, riduzioni e/o rimborsi.

10.2 L'Affittuario autorizza il Locatore e/o suoi incaricati ad accedere presso i locali dell'azienda oggetto di affitto per eventuali integrazioni delle operazioni di inventario.

11. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

11.1 Le parti convengono che sono a carico dell'affittuario tutte le spese relative alle manutenzioni e riparazioni ordinarie necessarie a mantenere in perfetta efficienza i beni mobili e immobili costituenti l'azienda oggetto del presente contratto.

Le parti prevedono espressamente che per tali spese ordinarie non è previsto alcun indennizzo in favore dell'affittuario.

È, inoltre, a carico dell'Affittuario lo svolgimento delle attività necessarie al mantenimento in vita delle autorizzazioni amministrative inerenti l'esercizio della attività.

Più in generale, ogni tipo di costo e/o spesa inerente l'azienda e la sua gestione è ad esclusivo carico dell'Affittuario.

11.2 L'Affittuario si obbliga, inoltre, a curare i beni affittati in conformità alla destinazione economica degli stessi e a riconsegnarli nello stato di perfetta efficienza in cui riconosce di averli ricevuti.

12. CESSIONE DELL'AFFITTO E SUBAFFITTO

È fatto espresso divieto all'Affittuario di subaffittare o di cedere, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte il contratto o singoli assets affittati, senza la previa autorizzazione scritta della Curatela.

13. CREDITI E DEBITI RELATIVI ALL'AZIENDA AFFITTATA

Tutti i debiti e crediti che sorgeranno contestualmente o successivamente alla stipula del presente contratto saranno rispettivamente a carico o a favore dell'Affittuario, mentre i debiti e i crediti sorti anteriormente alla stipula del contratto in questione sono rispettivamente a carico o a favore del Locatore.

14. CONSISTENZA DI INVENTARIO

Il risarcimento di eventuali danni agli assets componenti l'azienda sarà a carico dell'affittuario.

15.UTENZE

L'Affittuario si impegna a stipulare nuovi contratti relativi alle utenze (luce, acqua, gas) con i fornitori a sua scelta e discrezione. Sarà suo onere in caso di risoluzione del presente contratto, recedere anche dai contratti relativi alle utenze e fornitura in genere dal medesimo stipulati.

16.CONTRATTI DI ASSICURAZIONE

16.1 L'affittuario si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicuratrice, immediatamente dopo la sottoscrizione del presente contratto, apposita polizza a copertura dei danni da "rischio locativo", che garantisca la copertura per i danni all'azienda provocati dall'uso, nonché la responsabilità civile per danni a terzi. Detta polizza dovrà coprire anche il rischio di incendio e furto ed avrà un massimale di euro 1.000.000,00 (un milione) per l'immobile ed i mobili inventariati ed euro 1.000.000,00 (un milione) per i danni a terzi (ivi compresi gli ospiti della struttura, il personale dipendente, ed i collaboratori senza vincolo di subordinazione). Detta polizza sarà vincolata in favore del Locatore.

16.2 L'Affittuario avrà l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei relativi premi a semplice richiesta della Curatela.

16.3 L'Affittuario esonera la Curatela da qualsivoglia responsabilità connessa con la gestione della azienda concessa in affitto e dichiara espressamente di tenere indenne la Curatela da ogni pretesa, anche risarcitoria e/o diritto e/o ragione vantati o che potrebbero essere vantati nei confronti dell'affittuario per qualsiasi titolo, ragione o causa, che possano in futuro essere oggetto di richiesta da parte di terzi nei confronti dell'affittuaria e presta all'uopo idonee

garanzie per tutte le obbligazioni dell'affittuario derivanti dal contratto e dalla legge;

17. PRELAZIONE.

In caso di vendita dell'azienda affittata ovvero dell'immobile in cui la stessa è esercitata l'Affittuario non ha diritto di prelazione.

18.CONTRATTI DI LAVORO.

L'Affittuario si obbliga ad assumere, almeno n. 2 dipendenti tra gli ex addetti della TEC SRL, previa disponibilità degli stessi. All'uopo viene dal concedente consegnato un elenco dipendenti che, debitamente sottoscritto, si allega sotto la lettera "C" (all."C") per formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

19. AVVIAMENTO.

Al termine del contratto non spetterà alcunché all'Affittuario a titolo di avviamento (o altre eventuali indennità) per l'attività esercitata.

20. OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.

La società XXX formula sin d'ora alla curatela, offerta irrevocabile di acquisto dei beni mobili oggetto del presente contratto di affitto di ramo d'azienda, al prezzo stimato nella redigenda perizia del tecnico stimatore. L'offerta avrà efficacia vincolante per il proponente decorsi 10 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, periodo entro il quale la XXX ne avrà valutato l'utilità economica.

Al riguardo la società è a conoscenza del contenuto dell'art. 216 del CCII che prevede che: *«le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore o dal delegato alle vendite tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti*

specializzati, sulla base delle stime effettuate ai sensi del comma 1, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati» e che, sia la presente offerta di affitto, sia la vendita dei beni inventariati, avverrà secondo procedure competitive.

Pertanto, accetta che la presente offerta, qualora giudicata congrua dagli Organi della Procedura, sia utilizzata come base d'asta per l'esperimento di vendita del lotto per cui presenta offerta irrevocabile di acquisto mediante asta telematica sul portale che verrà indicato dalla procedura, che potrà quindi partire con la presente offerta già inserita e a farsi carico integralmente delle eventuali imposte e oneri conseguenti alla cessione dei beni aggiudicati. Per tale motivo dichiara di mantenere ferma la proposta fino alla data dell'assegnazione. Le spese relative alla pubblicazione e all'esperimento del bando di gara sono a carico dell'affittuario.

La proposta vincola il solo proponente ma non la procedura che sarà libera di procedere in qualsiasi momento alle operazioni di vendita dei beni inventariati.

21.REGISTRAZIONE

Il presente contratto sarà soggetto a registrazione.

22.ALLEGATI

Formano parte integrante del presente contratto i seguenti allegati, redatti in duplice copia e sottoscritti da entrambe le parti contraenti:

Allegato A) planimetria immobile con evidenziata la porzione interessata dal contratto di affitto; Allegato B) elenco macchinari oggetto di contratto di affitto;

23. SPESE DEL PRESENTE ATTO.

Tutte le spese relative al presente atto, ivi comprese quelle notarili e di registrazione e tassazione sono a carico dell’Affittuario.

24. CONTROVERSIE.

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione è competente in via esclusiva il Tribunale di Ancona.

25. NORME DI RINVIO.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si fa riferimento alle norme vigenti del Codice Civile.

26. PRIVACY.

Le parti dichiarano di avere ricevuto adeguata informativa da me notaio, in ordine alle previsioni del Codice in materia di protezione di dati personali, ed acconsentono l’intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

Ancona

Letto, confermato e sottoscritto

La parte affittuaria

XXX

Il Curatore (Avv. Andrea Coen)