



PAOLO MARENCO
NOTAIO

Via Dante Livio Bianco 10
12100 Cuneo
Tel. 0171 694710
Fax. 0171 699019

Repertorio numero **34.648**

Raccolta numero **16.198**

13 maggio 2024

Scrittura portante contratto di affitto di azienda

Con la presente scrittura, i sottoscritti, cittadini italiani:

- parte concedente -

██████████ nato a ██████████ () il ██████████, residente a ██████████, via ██████████, coniugato in regime di separazione dei beni, titolare dell'impresa individuale omonima corrente in Lagnasco (CN), via Garibaldi civico 7, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Cuneo: ██████████ Repertorio Economico Amministrativo numero: CN-243734, partita iva: 02659580043, iscritta con la qualifica di piccolo imprenditore (sezione speciale) in data 22 aprile 2002, indirizzo Pec: ██████████;

- parte affittuaria -

██████████, nato a ██████████ () il ██████████, ██████████, nato a ██████████ () il ██████████, tutti domiciliati per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società "██████████"

██████████, con sede a ██████████ (), via ██████████, civico ██████████, codice fiscale e partita iva corrispondente al numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Cuneo: ██████████, Repertorio Economico Amministrativo numero: ██████████;

indirizzo pec: ██████████, nella loro qualità di unici soci ed amministratori con i poteri di firma congiunti in forza dei vigenti patti sociali;

premettono

a) che il signor ██████████ è titolare ai sensi dell'art. 2555 c.c., dell'azienda, corrente in Lagnasco (CN), via Garibaldi civico 7, costituita dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa avente ad oggetto l'attività di coltivazioni agricole di mais, grano, pesche, mele e kiwi e che l'azienda non è mai stata esercitata in forma di impresa familiare;

b) che il signor ██████████ è affittuario di appezzamenti terreni siti nei Comuni di Lagnasco (CN) e Savigliano (CN), funzionali all'esercizio dell'azienda oggetto della presente scrittura, condotti in forza di contratto di affitto di fondo agrario stipulato in data 19 dicembre 2019, con l'azienda pubblica di servizi alla persona (A.P.S.P.) "██████████" con sede a ██████████, via ██████████, codice fiscale: ██████████, e registrato a Saluzzo (CN), in data 13 gennaio 2020 al n. 136 serie 3T. La durata del succitato contratto, stipulato alla presenza dei funzionari della "Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cuneo" è pari a n. 10 (dieci) annate agrarie con decorrenza dall'11 novembre 2019 e scadenza al 10 novembre 2029;

c) che con scrittura privata di rilascio di fondo rustico (art. 45 legge 203/82) stipulata in data 14 marzo 2024, con l'assistenza dell'Associazione Liberi Produttori Agricoli "CISL" Terra Viva Piemonte, il signor ██████████ e la "██████████", hanno pattuito di dismettere la conduzione a far data dal 14 marzo 2024, dei terreni siti in Comune di Lagnasco (CN) e censiti al Catasto Terreni al foglio 18 mappali 1, 2 e 129;

d) che il signor ██████████ è proprietario di macchinari ed attrezzature destinati alla coltivazione del fondo e comunque allo svolgimento

dell'attività agricola, risultanti dall'inventario redatto di comune accordo dalle parti, nonché dei seguenti titoli ordinari PAC, presenti nel Registro Nazionale Titoli, come da comunicazione AGEA - Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura [Riforma PAC 2023 – 2027 (Reg. (UE) 2021/2115)], ossia:

* numero 22 (ventidue) titoli ordinari contrassegnati con i codici dal n° 000009912482 al n° 000009912503;

* numero 1 (uno) titolo ordinario contrassegnato con il codice n° 000009912504;

come da prospetto che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";

e) che il signor [REDACTED] intende concedere in affitto, l'azienda agricola sopra descritta;

f) che la società "[REDACTED]"

" ha visionato il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività agricola, sopra identificato in tutti i suoi particolari, pertinenze ed accessori ed ha manifestato l'intenzione di prendere in gestione a titolo di affitto detta azienda;

g) che la società "[REDACTED]" è a conoscenza della circostanza che, a causa di grave crisi economico/finanziaria, la parte locatrice intende presentare, entro breve tempo, al Tribunale territorialmente competente istanza di accesso alla procedura di liquidazione controllata, ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Legislativo numero 14 del 12 gennaio 2019 (d'ora innanzi indicato come CCI), con ogni conseguenza di legge;

h) che la società "[REDACTED]" è consapevole delle finalità proprie della procedura di liquidazione controllata e dei poteri conferiti al nominando Liquidatore, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 272 in combinato con l'art. 213 del CCI.;

i) che dato atto anche di quanto sopra, è interesse ed intenzione di ambo le parti di preservare il valore economico dell'azienda e la conservazione dell'organizzazione produttiva in un accettabile stato di efficienza e di buon funzionamento, che costituiscono condizioni essenziali per la ricollocazione della azienda sul mercato, evitando quindi, ove e se possibile, la cessazione dell'attività di impresa, ciò anche nell'interesse della classe creditoria concorsuale;

l) che la società "[REDACTED]", ha manifestato il proprio interesse a prendere in affitto l'azienda in oggetto, alle condizioni ed ai termini di cui al presente contratto. Tutto ciò premesso, i sottoscritti convengono e stipulano quanto segue.

1.

Premesse

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto di affitto di azienda.

2.

Oggetto

Il signor [REDACTED] titolare dell'impresa individuale corrente in Lagnasco (CN), via Garibaldi civico 7, concede in affitto alla società "[REDACTED]", che, come rappresentata, accetta, l'azienda avente ad oggetto l'attività di coltivazioni agricole di mais, grano, pesche, mele e kiwi, indicata in premessa.

La locazione comprende tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, come meglio infra specificato.

In particolare si intendono ricompresi gli appezzamenti di terreni funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di proprietà di terzi, dei quali la parte concedente ha la disponibilità in forza di regolare contratto, come citato in premessa, i titoli ordinari Pac presenti nel Registro Nazionale Titoli, i cespiti mobiliari e le attrezzature varie, che arredano e corredano l'azienda, nel loro stato di uso e di manutenzione come visti e accettati dal conduttore ed in particolare, con gli arredi e l'attrezzatura che risultano in un apposito elenco redatto di comune accordo tra le parti che dichiarano di ben conoscere ed accettare. Il conduttore dichiara di aver preso visione delle attrezzature comprese nell'azienda affittata e di averle trovate in buono stato di manutenzione ed idonee all'esercizio dell'attività in oggetto.

Le parti danno atto che di compendio dell'azienda affittata vi sono i seguenti beni mobili registrati:

- trattrice agricola A 4 RM

fabbrica/tipo: S.D.F.I-10N D3 SAME S10N904WVT;

telaio: S10N904WVT5060;

targa: BE610G;

portata complessiva Kg: 2560;

- trattrice agricola A 4 RM

fabbrica/tipo: SAME 10F

telaio: ZKDBL702W0TS10005;

targa: BR474R;

portata complessiva Kg: 5000;

- rimorchio agricolo - con apparecchiatura

fabbrica/tipo: SUPERTINO C 70;

telaio: 084;

targa: CNo29016;

portata complessiva Kg: 5000;

- rimorchio agricolo - cassone

fabbrica/tipo: CROSETTO 50 A;

telaio: 2175;

targa: CNo29017;

portata complessiva Kg: 5000;

- trattrice agricola A 2 RM

fabbrica/tipo: FIAT 600 8;

telaio: 718571;

targa: CNo40530;

portata complessiva Kg: 5000;

- trattrice agricola A 2 RM

fabbrica/tipo: SAME 250;

telaio: 3936;

targa: CNo65949;

portata complessiva Kg: 5000;

- trattrice agricola A 4 RM

fabbrica/tipo: FORD DT DN3 4610N DT;

telaio: B B01157;

targa: CNo84683;

portata complessiva Kg: 5000;

- trattrice agricola A 2 RM
fabbrica/tipo: FFSA OM 850;
telaio: 801609;
targa: TO028186;
portata complessiva Kg: 5000;
- macchina agricola semovente - trattrice
fabbrica/tipo: FIAT 880/8-12;
telaio: 00886978;
targa: CN54679.

Ai fini delle necessarie annotazioni presso l'UMA - Utenti Motori Agricoli di Cuneo, si da atto che in capo al titolare dell'azienda Isaia Emanuele è stato emesso il Libretto di Controllo - gestione assegnazione carburante e prelievi" rilasciato in data 24 ottobre 2023, dalla Regione Piemonte ai sensi del D.M. 454/2001 relativo all'azienda CUAU: [REDACTED]

Esclusioni

1. Le parti stabiliscono che non costituisce oggetto di affitto d'azienda quanto non espressamente individuato nella presente scrittura;
2. Le parti stabiliscono altresì che non costituiscono oggetto di affitto d'azienda i beni ed i contratti, nonché i rapporti giuridici che non siano specificamente indicati come facenti parte dell'oggetto del contratto, i debiti di qualsiasi natura ed i crediti aziendali; si precisa inoltre che non esiste personale dipendente, per cui sulla parte conduttrice non incombono vincoli di cui all'art. 2112 del c.c..

Durata

L'affitto avrà la durata di mesi 20 (venti), a decorrere dal 1° (primo) giugno 2024 (duemilaventiquattro), data in cui avverrà la consegna dell'azienda, con firma di apposito verbale, e salvo disdetta scritta di una delle parti da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno tre mesi prima della sua scadenza, il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato di anno in anno, per la durata di dodici mesi.

4.

Canone

1. Il canone di affitto dell'azienda viene fissato nella somma di Euro **12.000,00** (dodicimila virgola zero zero), da corrispondersi in rate mensili dell'importo di Euro 600,00 (seicento virgola zero zero) ciascuna, da versare entro l'ultimo giorno del mese di riferimento.
2. La prima rata dovrà essere pagata entro il 30 (trenta) giugno 2024 (duemilaventiquattro).

5.

Successione nelle posizioni giuridiche

1. Le parti si impegnano a prestare reciprocamente il proprio consenso per tutto quanto necessario in tema di adempimenti amministrativi occorrenti per l'esercizio e l'esecuzione dell'attività aziendale e del presente contratto.
2. L'affittuaria subentra nei rapporti contrattuali oggetto di affitto d'azienda di cui all'Articolo 2 del presente contratto. Non sono ricompresi nella azienda affittata né i debiti né i crediti facenti capo al signor Isaia Emanuele.
3. L'affittuaria non subentra nelle fideiussioni provvisorie e definitive ovvero in alcun altro rapporto che abbia ad oggetto finanziamenti e/o rilascio di garanzie stipulati originariamente in capo all'affittante.
4. La parte concedente assicura la propria collaborazione affinché vengano

trasferite e/o rilasciate all'affittuaria: tutte le eventuali autorizzazioni, le licenze, e/o i permessi, nonché tutti gli altri cespiti materiali ed immateriali per l'esercizio dell'azienda come individuati in conformità della presente scrittura, ferme restando le disposizioni che regolano il possesso di requisiti soggettivi per la titolarità e/o l'esercizio di singoli cespiti od attività aziendali.

5. L'affittuaria subentra nell'esercizio di tutte le azioni per la tutela dei diritti e degli interessi afferenti all'azienda affittata.

6.

Garanzie generali

1. La parte concedente dichiara e garantisce all'affittuaria di avere la piena ed esclusiva titolarità dell'azienda oggetto del presente contratto e che i beni strumentali sono in stato di ordinaria manutenzione e conservazione, tenuto conto del loro normale uso e logorio fisico anche in relazione alla loro pregressa utilizzazione.

2. La parte concedente si obbliga a tenere indenne l'affittuaria da ogni pretesa di terzi, relativa ai debiti che non formano oggetto dell'affitto. Pertanto, escludendo espressamente, alle condizioni di legge, la responsabilità solidale di cui all'articolo 2560 del c.c. dell'affittuaria nei confronti dei terzi per i debiti formati nel periodo anteriore alla data di effetto del presente contratto, l'affittuaria sarà responsabile esclusivamente per i debiti relativi all'azienda che sorgeranno successivamente alla data di efficacia del presente contratto.

7.

Consegna e possesso dell'azienda

1. L'azienda oggetto di affitto sarà consegnata all'affittuaria in data 1° (primo) giugno 2024 (duemilaventiquattro) e l'affittuaria se ne costituirà, ai sensi di legge, custode.

2. L'affittante garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda. In particolare la parte concedente si impegna a sollevare l'affittuaria da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e/o non ancora accertati, relativi all'azienda, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

3. L'affittuaria è tenuta a conservare l'azienda, nonché i beni e le dotazioni oggetto di affitto, nelle condizioni in cui si trovano e mantenerli in buono stato di conservazione ed a provvedere alle riparazioni ordinarie degli strumenti ed attrezzature e in generale dei beni mobili oggetto di affitto.

4. Gli oneri relativi alle spese e riparazioni straordinarie si intenderanno ad esclusivo carico della parte concedente; nel caso in cui queste venissero sostenute dall'affittuaria, quest'ultima sarà autorizzata a dedurre i relativi importi dai successivi canoni di affitto sino a concorrere all'ammontare delle spese sostenute, salvo diversi accordi; in tal caso, l'ammontare delle spese dedotte dovrà risultare conforme alla stima effettuata da un esperto indipendente mediante perizia asseverata.

5. Le imposte e tasse relative all'azienda saranno carico dell'affittuaria a partire dalla data di consegna dell'azienda.

6. Ove l'affittuaria nel corso del periodo di affitto, provvedesse, pur senza nulla riconoscere, al pagamento di somme inerenti all'azienda affittata, e riferite a periodi antecedenti all'affitto dell'azienda, per cui dovute dalla parte concedente, queste saranno decurtate dal canone periodico di affitto

corrisposto dall'affittuaria fino a concorrenza dell'importo sostenuto. In tale evenienza l'affittuaria provvederà mensilmente a comunicare alla parte concedente l'importo delle eventuali spese sostenute per suo conto, richiedendo in tal modo il riconoscimento della debenza di dette somme e comunicando altresì la deduzione dai successivi canoni.

7. Ai fini e per gli effetti del T.U.I.R. DPR 917/86 e successive integrazioni e modificazioni, le quote di ammortamento dei beni strumentali di proprietà della parte concedente costituenti l'azienda in oggetto, sono deducibili dal reddito di impresa dell'affittuaria, di ciò essendosi tenuto conto nella determinazione del canone, e l'affittuaria in sede di restituzione dell'azienda non sarà tenuta a rifondere alla parte concedente il relativo valore.

8. L'affittuaria, una volta immessa nel possesso dell'azienda, e accertatane la rispondenza della consistenza a quanto stabilito in contratto, si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto nello stato di fatto e di diritto in questi sono stati consegnati, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

L'affittuaria non potrà pretendere in alcun modo la corresponsione di indennizzo od altro riconoscimento per le migliorie e/o gli incrementi di valore comunque apportati all'azienda.

8.

Riconsegna dell'azienda

1. Alla scadenza del contratto, in assenza di rinnovo, l'affittuaria è tenuta a riconsegnare l'azienda immediatamente.

Al termine del contratto, l'affittuaria si obbliga, inoltre, per quanto la riguarda e possa da essa dipendere, a svolgere prontamente a propria cura tutte le formalità del caso, intervenendo secondo quanto potrà rendersi necessario ed essere richiesto dalle autorità competenti o dalla parte concedente, al fine della reintestazione a queste ultime ovvero a persona, soggetti od enti da nominare da questa ultima, di tutte le eventuali licenze, autorizzazioni, ecc., intestate ad essa in funzione del presente contratto.

2. Al momento della riconsegna dell'azienda, i beni, i contratti e tutti gli elementi oggetto dell'affitto dovranno essere riconsegnati alla parte concedente nelle consistenze iniziali in cui si trovavano al momento della stipulazione, deducendo le variazioni in diminuzione degli elementi costitutivi l'azienda, ed escludendo gli incrementi determinati dalla conduzione dell'affitto, senza che la parte concedente possa opporre alcunché circa la loro riduzione qualitativa e quantitativa per effetto della normale conduzione dell'azienda e per effetto del tempo decorso, avendone già tenuto conto nella determinazione del canone di affitto.

3. Le parti espressamente stabiliscono che reciprocamente non sono tenute a regolare, alla scadenza del presente contratto, le variazioni del valore patrimoniale netto risultante dagli elementi costitutivi dell'azienda affittata, né l'eventuale aumento o diminuzione del valore di avviamento dell'azienda affittata per effetto dell'intervento dell'affittuaria.

9.

Rapporti con la liquidazione controllata

Richiamato e confermato quanto alle lettere g), h) e i) delle premesse, la parte conduttrice, nel caso in cui venga avviata la procedura di liquidazione controllata, ex artt. 268 e ss. CCI, a carico della parte locatrice, si impegna, ora per allora, anche in parziale deroga di quanto sopra statuito a:

- a) nulla opporre, contestare, eccepire e/o pretendere nel caso in cui il Liquidatore nominato decidesse di recedere dal presente contratto, rinunciando sin d'ora espressamente all'equo indennizzo;
- b) nulla opporre, contestare, eccepire e/o pretendere nel caso in cui la procedura, nei termini e modi di legge, cedesse l'azienda ora in oggetto, riservandosi di presentare, medio tempore, un'offerta all'acquisto dell'azienda e/o di partecipare alla eventuale procedura competitiva di vendita;
- c) rinunciare, in caso di recesso da parte del Liquidatore, ad ogni pretesa in merito alle differenze tra la consistenza di inventario all'inizio ed al termine del rapporto.

10.

Obblighi - Risoluzione contratto

La parte affittuaria non potrà subaffittare l'azienda, cedere il presente contratto o a modificare l'attività esercitata.

La parte concedente potrà richiedere la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c. qualora:

- la parte affittuaria non effettui il pagamento di due o più rate anche non consecutive dei canoni di affitto;
- la parte affittuaria non adoperi la diligenza richiesta nell'uso e nella conservazione dell'attrezzatura;
- la parte affittuaria cessi la propria attività;
- la parte affittuaria commetta gravi mancanze nella manutenzione ordinaria dei beni aziendali tali da comportare un danno agli stessi.

11.

Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti si rimettono alle vigenti disposizioni di legge in materia.

2. Le spese del presente contratto di affitto, annesse e dipendenti, sono poste a carico dell'affittuaria.

3. Qualsiasi modifica agli articoli del presente contratto dovrà essere fatta per iscritto a pena di nullità.

4. Tutte le comunicazioni richieste dal presente contratto, salvo espressa previsione, saranno ritenute validamente effettuate se inviate con un mezzo che certifichi la data di invio e di ricevimento.

5. Le spese notarili, nonché l'imposta di registro della presente scrittura sono interamente a carico dell'affittuaria.

6. Il presente contratto è regolato dalla Legge Italiana.

Ogni controversia derivante dal presente contratto o allo stesso comunque connessa e/o alla sua interpretazione e/o esecuzione sarà devoluta all'esclusiva competenza del Foro di Cuneo, salva diversa disposizione inderogabile di legge.

7. La presente scrittura sconta l'imposta di registro in misura proporzionale, con aliquota del 3% (tre per cento), non ricorrendo i presupposti soggettivi di assoggettamento ad IVA.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta, nonché dell'iscrizione a repertorio, le parti dichiarano che la base imponibile/valore della presente scrittura è di euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero).

Le parti danno atto che tra beni aziendali oggetto di affitto non sono ricompresi immobili.

Letto, approvato e sottoscritto (in originale),

Repertorio numero **34.648**

13 maggio 2024

Raccolta numero **16.198**

AUTENTICA DI FIRME

L'anno duemilaventiquattro il giorno tredici del mese di maggio, alle ore undici e dieci minuti, in Cuneo, nel mio studio in via Dante Livio Bianco al civico 10. Io sottoscritto Dottor **Paolo Marengo**, Notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, attesto che hanno, alla mia presenza, sottoscritto ai sensi di legge la precedente scrittura, le sottoindicate persone, cittadini italiani come mi dichiarano, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma precisati nella scrittura stessa sono certo:

-

L

- , nato a
domiciliato a

- , nato a

domiciliato a

- , nato a il , domiciliato a
(), via

Io Notaio ho dato lettura della scrittura ai suddetti, i quali mi hanno dispensato dal dare lettura dell'allegato.

In originale sottoscritto:

Paolo Marengo Notaio