

N.ro 53648 di Repertorio
N.ro 29365 di Raccolta

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata, da conservarsi negli atti del Notaio Luigi CASTELLO di Genova che autenticcherà le firme dei Contraenti, e che viene fin d'ora autorizzato al rilascio di copie a chiunque ne faccia richiesta, tra:

- **"LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE"**, con sede in Genova, Via Francesco Pozzo n.21/2, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese - Ufficio di Genova: 02764000101, R.E.A. n.GE-294692, indirizzo PEC lanzadelvast@legalmail.it, Cooperativa a mutualità prevalente iscritta all'Albo delle Cooperative al n.A108684, di seguito anche semplicemente "Concedente", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Signora Angela Galasso, nata a Genova il 28 maggio 1963, codice fiscale GLS NGL 63E68 D969Y, domiciliata per la carica presso la sede della società, munita di sufficienti poteri a quanto infra in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 dicembre 2023 e

- **"RSA VILLA DELLE ROSE S.R.L."**, con sede in Savona, Via Piave n.10, con capitale sociale pari ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese -Ufficio Riviere di Liguria, Imperia, La Spezia, Savona: 02387120997, R.E.A. n. SV-

201208, indirizzo PEC villadellero@legalmail.it, di seguito anche semplicemente "Affittuaria", in persona dell'Amministratore Unico Signor David Andrea Bernardi, nato a Sorengo (Svizzera) il 26 novembre 1961, codice fiscale BRN DDN 61S26 ZI33K, domiciliato per la carica presso la sede della società, munito di sufficienti poteri a quanto infra in forza del vigente statuto sociale ed autorizzato alla stipula del presente atto con delibera assembleare del 13 dicembre 2023.

(La Concedente e l'Affittuaria, congiuntamente le "Parti")

PREMESSO CHE

- A) La Concedente:
- 1) opera nei settori dei servizi alla persona e, tra l'altro, nei settori dei servizi ai minori, agli anziani, ai migranti in diverse sedi e con diverse modalità.
 - 2) è attualmente sottoposta ad una procedura di composizione negoziata della crisi;
 - 3) esercita, tra l'altro, un ramo di azienda in Genova, Via Nino Ronco 31, avente ad oggetto un centro diurno per anziani denominato "Centro Diurno Villa Ronco";
 - 4) non può escludere il ricorso a procedure concorsuali.

B) Alla luce di quanto precede per poter assicurare la continuità delle attività di cui al predetto ramo d'azienda ed al fine di una efficace conservazione dei valori aziendali, anche nell'interesse delle summenzionate eventuali procedure, la Concedente ha manifestato il suo interesse a concedere in af-

resse ad assumere la conduzione del Ramo Centro Diurno Villa Ronco.

Tutto ciò premesso è confermato anche come parte integrante e sostanziale del presente atto, con questo stesso atto

SI CONVIENE E STIPULA

1) Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto (il "Contratto").

2) La Concedente concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, il Ramo Centro Diurno Villa Ronco, come definito alla premessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3) L'Affittuaria dichiara di essere fin d'ora interessato all'acquisto del Ramo Centro Diurno Villa Ronco, ove, necessario partecipando ad eventuali procedure competitive

4) L'Affittuaria dichiara di aver verificato l'effettiva consistenza dei beni costituenti il Ramo Centro Diurno Villa Ronco, riconoscendo fin d'ora che essi sono adatti all'uso convenuto e si trovano in accettabile stato d'uso, impegnandosi a restituirli alla Concedente nello stato attuale, salvo il normale deterioramento.

5) I contratti compresi nel Ramo Centro Diurno Villa Ronco, sono, oltre alle utenze a servizio dell'immobile, esclusivamente quelli inclusi nella premessa lettera C), in relazione ai quali tutti gli obblighi contrattuali ed il diritto di fatturare le prestazioni svolte passano in capo all'Affittuaria con il presente atto.

fitto tale ramo d'azienda (in seguito anche semplicemente il "Ramo Centro Diurno Villa Ronco"), come di seguito descritto e perimetrato, ad un soggetto idoneo a condurne l'attività.

C) Il Ramo Centro Diurno Villa Ronco è, sinteticamente, composto da:

1) il centro diurno per anziani di I livello;

2) i beni mobili strumentali descritti nell'Allegato "A";

3) i rapporti contrattuali con i dipendenti indicati nell'Allegato "B";

4) tutte le certificazioni e autorizzazioni inerenti del Ramo Centro Diurno Villa Ronco e tra le altre l'autorizzazione n. 74 rilasciata dal Comune di Genova in data 8 giugno 2009

seguita da ultimo dal provvedimento di presa d'atto della variazione del legale rappresentante di cui a provvedimento del Comune di Genova, Direzione Ambiente, Ufficio L.R. 20/99, prot. 341 dell'11 luglio 2022;

5) il contratto in virtù del quale la Concedente gode dell'uso dei locali in cui viene svolta l'attività in oggetto di proprietà di "Centro Di Solidarietà Di Compagnia Delle Opere Della Liguria", stipulato in data 1° marzo 2023 e registrato a Genova il 31 marzo 2023 al n.002140 serie 3T, con facoltà per l'Affittuaria di meglio definire con l'ente proprietario gli spazi effettivamente concessi in godimento alla Concedente con il detto contratto;

D) L'Affittuaria ha, quindi, manifestato il proprio inte-

fino alla scadenza della durata del Contratto (il "Canone").
Resta inteso che, in caso di acquisto da parte dell'Affittuaria del Ramo Centro Diurno Villa Ronco, precedentemente al termine di durata dell'affitto del Ramo Centro Diurno Villa Ronco, si intenderanno dovute le sole rate del canone di affitto sino a quel momento effettivamente maturate.

9) Il pagamento del Canone dovrà essere effettuato dall'Affittuaria a mezzo bonifico bancario alle coordinate bancarie a tal fine indicate dalla Concedente.

10) I dipendenti elencati nell'Allegato B) vengono trasferiti all'Affittuaria, conformemente al disposto dell'art. 2112 cod. civ. con ogni relativo onere limitatamente alla durata del contratto.

11) La Concedente si impegna a fornire tutta l'assistenza ragionevolmente richiesta dall'Affittuaria affinché il subentro nel Ramo Centro Diurno Villa Ronco avvenga nel miglior modo possibile e senza interruzioni delle attività aziendali.

12) Il pagamento del Canone non potrà essere sospeso né ritardato per pretese ed eccezioni sollevate dall'Affittuaria, qualunque ne sia il titolo o la causa. Il mancato pagamento del Canone, integralmente od in parte e per qualsiasi ragione, costituisce l'Affittuaria in mora senza necessità di alcuna iniziativa o diffida da parte della Concedente con automatico obbligo di pagamento di interessi sulle somme non corrisposte secondo il saggio fissato dall'art. 5 D.lgs. n. 231/2002.

6) La durata del Contratto sarà pari a **12 (dodici) mesi a decorrere dal 1° gennaio 2024** con impegno, sin d'ora irrevocabile, a concorrere, nell'ambito dei procedimenti e delle procedure di cui alle premesse, per l'acquisto del Ramo Centro Diurno Villa Ronco, entro il dodicesimo mese decorrente dalla data di efficacia del presente Contratto, alla somma totale di € 10.000 (diecimila). Resta inteso che il suddetto importo proposto costituisce, altresì, **proposta irrevocabile d'acquisto del Ramo Centro Diurno Villa Ronco** per la durata del presente Contratto.

Nelle more della data di efficacia l'Affittuaria potrà svolgere tutte le attività ritenute necessarie o utili per poter effettivamente iniziare la gestione alla data del 1° gennaio 2024, quali (a titolo meramente esemplificativo) la presa di contatto con i lavoratori dipendenti trasferiti e la verifica delle attrezzature della cucina e le loro conformità alla vigente normativa.

7) Ciascuna parte avrà diritto a recedere dal Contratto anche durante la vigenza dello stesso, con preavviso di recesso comunicato, a mezzo raccomandata o equipollente, con un preavviso di almeno tre mesi.

8) Il canone dell'affitto viene convenuto in **€ 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) annuali**, oltre IVA ove dovuta, da pagarsi in **12 (dodici) rate anticipate di eguale importo**, rispettivamente entro il giorno 15 (quindici) di ciascun mese

13) L’Affittuaria si impegna a custodire ed utilizzare il complesso costituente il Ramo Centro Diurno Villa Ronco in conformità alle leggi e disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, e ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni, interventi manutentivi e verifiche che fossero prescritti per la natura o l’impiego dello stesso.

14) I beni acquistati dall’Affittuaria ed immessi nel Ramo Centro Diurno Villa Ronco durante il periodo di vigenza del presente Contratto devono essere restituiti al Concedente alla scadenza del Contratto.

15) Le Parti espressamente convengono che l’Affittuaria non subentra nelle posizioni di credito e debito assunte dalla Concedente che resteranno, rispettivamente, a favore ed a carico di quest’ultima ancorché riguardanti attività del Ramo Centro Diurno Villa Ronco.

16) Al momento della restituzione del Ramo Centro Diurno Villa Ronco, avvenga essa al termine del periodo di affitto o antecedentemente, per qualsiasi causa:

a) tutti i relativi crediti e debiti sorti durante l’affitto, anche non scaduti, quale ne sia la natura e/o il genere, rimarranno in capo esclusivamente all’Affittuaria, la quale si impegna, in particolare, a manlevare e tenere indenne la Concedente da qualsivoglia pretesa di terzi comunque inerente al godimento del Ramo Centro Diurno Villa Ronco nel pe-

riodo di vigenza del presente Contratto;

b) tutti i rapporti di lavoro relativi al Ramo Centro Diurno Villa Ronco, anche sorti durante l’affitto del Ramo Centro Diurno Villa Ronco, verranno trasferiti dall’Affittuario al Concedente che dovrà farsene carico, liberando l’Affittuaria, nei limiti dell’organico necessario all’esercizio del Ramo stesso.

c) L’Affittuaria non potrà rivendicare alcunché a titolo di avviamento, né altre indennità di qualsiasi natura o genere, compreso il rimborso delle spese straordinarie che in ogni caso restano di competenza dell’Affittuaria, restando inteso che qualsiasi migliororia apportata dall’Affittuaria al Ramo Centro Diurno Villa Ronco rimarrà esclusivamente in capo alla Concedente.

17) Per l’intera durata del Contratto, tutte le imposte, tasse e contributi, sia erariali che locali, inerenti all’attività del Ramo Centro Diurno Villa Ronco saranno a carico dell’Affittuaria e, se del caso, dalla stessa rimborsate alla Concedente nell’eventualità che quest’ultima provvedesse al pagamento delle suddette imposte.

18) Le spese inerenti il presente Contratto, ivi inclusa l’imposta di registro, sono a carico dell’Affittuaria.

Al sensi del comma 10 quater dell’articolo 35 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, il valore dell’azienda non è costituito, per più del cinquanta per cento, dal valore normale del fabbricato

in cui è svolta l'attività dell'azienda oggetto del presente atto di affitto, determinato ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633;

19) Ogni controversia relativa e/o conseguente al presente accordo sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Genova.

20) Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni di questa scrittura dovrà essere effettuata esclusivamente a mezzo PEC agli indirizzi registrati nei pubblici registri.

21) Le Parti si danno inoltre atto che il Canone sarà soggetto ad I.V.A., ai sensi degli Artt. 3 n. 1 e 10 n. 8 del D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni e conseguentemente

il presente Contratto, ai fini dell'imposta di registro, è da assoggettare a tassa fissa ai sensi degli artt. 5 e 38 del D.P.R. 634/1972.

22) Le Parti dichiarano che la presente scrittura privata in tutte le sue clausole è il frutto della loro libera ed incondizionata trattativa. Non si applicano, pertanto, le disposizioni previste dall'art 1341 c.c..

23) Qualsiasi modifica del presente Contratto dovrà avvenire mediante atto scritto firmato dalle Parti.

24) Per tutto quanto sopra non previsto o disciplinato, valgono e si applicano le disposizioni di legge vigenti. Letto, confermato e sottoscritto

F.TO: GALASSO Angela
BERNARDI David Andrea
N.ro 53646 di Repertorio
N.ro 29365 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

A Genova in Via Innocenzo Frugoni civico undici interno quattro.

Io Dr. LUIGI CASTELLO Notaio in Genova, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, attesto che le sottoscrizioni in calce e sul margine della scrittura privata che precede sono state apposte alla mia presenza dalle persone infra generalizzate, della cui identità personale io

Notaio sono certo:

- **GALASSO Angela**, nata a Genova il 28 maggio 1963 nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della "**LANZA DEL VASTO - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE**", con sede in Genova, Via Francesco Pozzo n.21/2, ivi domiciliata per la carica;

- **BERNARDI David Andrea**, nato a Sorenago (Svizzera) il 26 novembre 1961 nella sua qualità di Amministratore Unico della "**PSA VILLA DELLE ROSE S.R.L.**", con sede in Savona, Via Piave n.10, ivi domiciliato per la carica.

Io Notaio ho dato lettura alle persone sopra generalizzate della scrittura privata che precede. Il quattordici dicembre duemilaventittré alle ore dieci e minu-

Allegato "A" di m. No 25365 di Racc. CTS

Dati tecnici				Descrizione	
Proprietà	Costruttore	Anno costr. ne	Modello	TIPOLOGIA	Codice N. SERIE MATRICOLA/FOTO
LANZA DEL VASTO				CASSETTA PRIMO SOCCORSO	1
LANZA DEL VASTO	ZELLER			ARMADIETTO MEDICINALI	2
LANZA DEL VASTO				PIANTANA	3
LANZA DEL VASTO	IKEA			PIANTANA	4

OK

ti venti.

F. TO: LUIGI CASTELLO NOTAIO

ELENCO ATTREZZATURE VILLA RONCO			REV 0 del 27/03/2019			
Descrizione			Dati tecnici			
Codice	N. SERIE MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ne	Costruttore	Proprietà
1		ARMADIO SPOGLIATOIO	2 SPORTELLI			
1		MONTACARICHI				
1		BILANCIA ELETTRONICA				
		ATTREZZI VARI				
2		CARRELLI A PIANALE				

Angela Zedda

Alì

[Signature]

ELENCO ATTREZZATURE VILLA RONCO			REV 0 del 27/03/2019			
Descrizione			Dati tecnici			
Codice	N. SERIE MATRICOLA/FOTO	TIPOLOGIA	Modello	Anno costr.ne	Costruttore	Proprietà
1		TERMOMETRO DIGITALE				

Alì

ELENCO PERSONALE CENTRO DIURNO "VILLA RONCO" AL 15/11/2023 - COOP. SOCIALE LANZA DEL VASTO

IDENTIFICATIVO PERSONALE	TIPO CONTRATTO	TIPO RAPPORTO	QUALIFICA	LIVELLO ccnl coop. sociali	DATA ASSUNZIONE	N. SCATTI	DATA PROSSIMO SCATTO	ORARIO DI LAVORO/MONTE ORE SETTIMANALE	PAGA BASE	SCATTI ANZ.	SUPERMILIMIO	TOTALE MENSILE LORDO
GAGLIARDI DAVIDE	subordinato - socio lav.	tempo indet.	educatore	D1	18/03/2009	5		part time 37,5 Ore settimanali	1.511,24	103,30	-	1.614,54
LAGUZZI MARCO DINO	subordinato - socio lav.	tempo indet.	autista	C2	01/10/2015	3	mag-24	part time 30 Ore settimanali	1.467,90	58,89	200,00	1.726,79
MARZO SIMONA	subordinato - socia lav.	tempo indet.	O.S.S.	D1	18/09/1996	5		part time 36 Ore settimanali	1.511,24	103,30		1.614,54
VITTORIA STEFANO	subordinato - socio lav.	tempo indet.	OPERATORE	B1	05/01/2022	0	feb-24	part time 26 Ore settimanali	1.325,20	-	-	1.325,20
VARGIU WILLIAM	subordinato - dipendente	tempo indet.	OPERATORE	C1	01/09/2023	0	set-25	full time 38 Ore settimanali	1.425,21	-	-	1.425,21
MAHROUS GIRGIS SAAD GHIT	subordinato - socio lav.	tempo indet.	capo cuoco	C3	16/11/2021	0	dic-23	full time 38 Ore settimanali	1.511,24	-	-	1.511,24
BRUNONE ANTONIA	subordinato - soci lav	tempo det.	aiuto cuoca	B1	01/10/2022	0	ott-24	part time 30 Ore settimanali	1.325,20	-	-	1.325,20

BRUNONE IN SCADENZA 31/12/2023

Obi Gler



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Accettato B^o di n. no 23365 di Pesceiro

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 commi 1, 2 e 3 DLGS 235/2010 che si trasmette ad uso Registro Imprese.
 Atto registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Genova in data 18/12/2023 N.42550.
 Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova autorizzata con provv. Prot. N. 17119 del 16/05/2002 - Aut. del Direttore Regionale.