



Stefano Spinelli
NOTAIO

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemiladiciotto,
il giorno ventisette (27) del mese di novembre,
in Firenze, Piazza della Repubblica n. 3.

Tra le sottoscritte parti:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] resi-
dente a [redacted]

il quale dichiara di intervenire al presente atto non in pro-
prio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Am-
ministrazione, e quindi legale rappresentante, con poteri di
firma del presente atto, della società [redacted]

[redacted], con sede
in [redacted]

Capitale Sociale Euro 192.900,00 (centonovantaduemilano-
vecento e zero centesimi) interamente versato, codice fisca-
le e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese
di Firenze [redacted], Numero REA [redacted], al presente at-
to autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione
della medesima società in data odierna, nonché in virtù di
apposita decisione dei soci, assunta con delibera assemblea-
re sempre in data odierna, il tutto in conformità a quanto
previsto dal vigente Statuto Sociale;

in seguito brevemente indicata come "affittante" o "società
affittante";

- [redacted] nato ad [redacted] il [redacted]
residente a [redacted], Via [redacted]

il quale dichiara di intervenire al presente
atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore
unico e quindi legale rappresentante, con poteri di firma
del presente atto, della società [redacted] a
socio unico, con sede in Montespertoli (FI), capitale socia-
le Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) interamente
versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il re-
gistro delle imprese di Firenze [redacted], REA n.
[redacted], in base a quanto previsto dal vigente Statuto So-
ciale ed in virtù di apposita decisione dei soci assunta con
delibera assembleare in data 26 novembre 2018 (sempre in con-
formità a quanto previsto dallo stesso Statuto Sociale),
in seguito brevemente indicata come "affittuaria" o "società
affittuaria".

PREMESSO

A) - che la società affittante [redacted]
[redacted] è proprietaria
di un ramo dell'azienda esercitato in Comune di Montesperto-
li (FI), Frazione Ponterotto, Via Bignola n.c. 78, costitui-
to dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio del-
l'impresa inerente le seguenti attività:

1) produzione di pensiline copricarrelli e sistemi integrati
per il ricovero del carrello spesa, attrezzature per centri
commerciali e grande distribuzione in genere, arredi urbani

REGISTRATO A FIRENZE

il 06/12/2018

numero 38236

serie 1T

Euro 360,00



esterni ed interni, arredi per gallerie commerciali, sistemi segnaletici;

2) esecuzione di lavori edili, manufatti e precompressi in cemento;

3) assunzione di rappresentanze di tutti i prodotti finiti e semilavorati affini all'attività esercitata;

attività esercitate nei locali della stessa società

TI - S.R.L.", meglio in appresso individuati;

B) - che la società affittante

- S.R.L." si è venuta a trovare in una situazione di difficoltà di ordine finanziario ed economico, in generale di crisi che si propone di risolvere e superare con il ricorso ad una procedura di cui al R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (di seguito per brevità anche Legge Fallimentare);

C) - che dalla situazione di difficoltà e di crisi in cui si è venuta a trovare la società

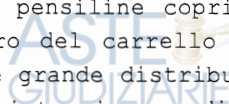
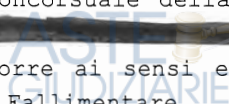
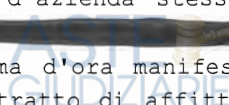
- S.R.L." avanti riferita, ne è conseguita la grave difficoltà, per la stessa, di continuare l'attività del ramo d'azienda, meglio descritta al precedente punto A) della premessa e ciò sia per la momentanea mancanza di mezzi finanziari che per il rischio della probabile e, forse inevitabile, cessazione a breve degli approvvigionamenti da parte dei fornitori di beni e servizi; tali fatti sono suscettibili di determinare la diminuzione del valore dei principali elementi patrimoniali attivi del ramo d'azienda in oggetto, in particolare pregiudicare l'organizzazione di beni e persone e, soprattutto, il suo avviamento commerciale conseguito a seguito di una storica presenza dell'impresa nella specifica area geografica;

D) - che per evitare o, comunque, per contenere il verificarsi della possibile diminuzione del valore dei cespiti attivi di cui si è detto nel precedente punto C), si rende opportuna e conveniente la ricerca delle condizioni per la conservazione, al meglio, del valore del ramo d'azienda oggetto del presente atto;

E) - che in questa fase, quindi, l'affitto del ramo d'azienda di proprietà della società affittante

è lo strumento più idoneo, soprattutto nell'interesse dei creditori, per evitare, o quantomeno per contenere, le perdite patrimoniali avanti segnalate; in altre parole la gestione in affitto del ramo d'azienda di cui trattasi da parte della società affittuaria, costituisce il mezzo tecnico, giuridico ed economico indispensabile per conservare, al meglio, l'organizzazione di beni e persone e, soprattutto, il suo avviamento commerciale, principalmente nell'interesse dei creditori della stessa società affittante;

F) - che, in questo contesto, la società affittuaria



██████████ a socio unico, ha manifestato il proprio interesse ad affittare il ramo d'azienda in esame, inteso quale complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa sopra individuata, impegnandosi a risolvere consensualmente lo stesso contratto di affitto nel caso in cui l'autorità giudiziaria, cui si rivolgerà la società ██████████

██████████" per il ricorso ad una procedura concorsuale, ritenga opportuno disporre diverse procedure per l'individuazione della controparte del rapporto di affitto del ramo d'azienda stesso; a tale riguardo la società affittuaria ██████████ a socio unico, ha, a tal fine, già prima d'ora manifestato la propria disponibilità affinché il contratto di affitto di ramo d'azienda possa essere risolto in qualunque momento dagli instaurandi organi della procedura concorsuale a cui è in procinto di accedere la società affittante, con la possibilità dunque che detta clausola possa essere utilizzata nell'ambito dell'eventuale richiesta degli organi medesimi, di disporre notizia al mercato con gara competitiva ex art. 163 bis della Legge Fallimentare, finalizzata ad individuare l'eventuale miglior offerente di analogo contratto di affitto di ramo d'azienda;

G) - che, giusto anche quanto sopra precisato, la medesima società affittuaria è altresì disponibile a formulare una offerta di acquisto nell'eventuale procedura competitiva che gli organi della instauranda procedura concorsuale della società ██████████

██████████" avessero cura di disporre ai sensi e per gli effetti dell'art. 163 bis della Legge Fallimentare.

Tutto quanto sopra premesso e considerato quale parte integrante del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

1.1. Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e le Parti le recepiscono integralmente.

Art. 2 - Oggetto

2.1. La società ██████████

██████████ sopra rappresentata, concede in affitto alla società ██████████ a socio unico, la quale, in persona come sopra, accetta, il ramo d'azienda costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio delle attività di produzione di pensiline copricarrelli e sistemi integrati per il ricovero del carrello spesa, attrezzature per centri commerciali e grande distribuzione in genere, arredi urbani esterni ed interni, arredi per gallerie commerciali, sistemi segnaletici; esecuzione di lavori edili, manufatti e precompressi in cemento; assunzione di rappresentanze di tutti i prodotti finiti e semilavorati affini all'attività esercitata.

Si intendono compresi nel ramo d'azienda oggetto di affitto



tutti i seguenti beni e rapporti giuridici:

- i beni mobili, i beni mobili registrati e le attrezzature; detti beni strumentali risultano indicati nell'inventario, predisposto di comune accordo tra le parti;
- le autorizzazioni per le quali è previsto il subentro, risultanti nell'elenco predisposto di comune accordo tra le parti;

- i dipendenti, risultanti nell'elenco predisposto di comune accordo tra le parti;

- i segni distintivi, i marchi, ancorché non registrati, i loghi, la denominazione, le matrici, gli stampi, le invenzioni, i brevetti, i numeri telefonici e di cellulare, risultanti nell'elenco predisposto di comune accordo tra le parti;

- i contratti di somministrazione, relativi ad utenze di energia elettrica, gas, acqua, telefonia, risultanti nell'elenco predisposto di comune accordo tra le parti;

per concorde volontà delle parti, si omette l'allegazione al presente atto dei documenti (inventario ed elenchi) sopra menzionati.

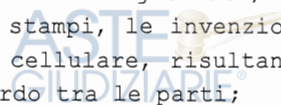
Come sopra precisato l'attività viene esercitata nei locali (di proprietà della società affittante), facenti parte di un più ampio complesso immobiliare, ubicato in Comune di Montespertoli (FI), Frazione Ponterotto, Via Bignola, aventi accesso dal civico numero 78 di detta Via Bignola mediante il piazzale di cui appresso, compresi nel fabbricato principale (elevato per un piano fuori terra) e nello specifico: due locali ad uso laboratorio, porzione di un locale ad uso ufficio, locale magazzino oltre servizi igienici.

Più specificatamente il ramo d'azienda oggetto del presente contratto di affitto viene svolto nella porzione immobiliare meglio individuata (in approssimazione), con contorno di colore giallo, nella copia della planimetria catastale che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale.

Di conseguenza, salvo quanto appresso precisato con riferimento agli spazi pertinenziali al fabbricato da considerarsi "parti comuni", le porzioni del fabbricato principale individuate con contorno di colore verde nella allegata planimetria catastale, rimarranno nella disponibilità della società affittante, con facoltà per la stessa di affittarle a terzi.

Il complesso immobiliare dove, tra l'altro, viene svolto il ramo d'azienda in oggetto, nella sua intera consistenza e quindi anche per la parte non compresa nel ramo d'azienda in oggetto e per gli "spazi comuni", risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montespertoli, regolarmente in ditta dei conferenti, al Foglio 71 con la particella 26 subalterno 501, Via Bignola n. 78, piano T, Cat. D/1, rendita catastale Euro 5.510,00.

Con riferimento agli spazi esterni pertinenziali al fabbrica-



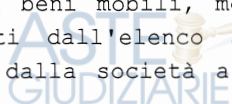
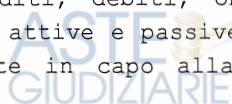
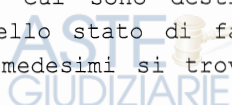


to principale (di cui sono porzioni i locali dove viene esercitato il ramo d'azienda di cui al presente atto), individuati con contorno di colore azzurro nella planimetria sopra allegata, e nello specifico il piazzale circostante il complesso immobiliare, destinato ad area di manovra e parcheggio nonché area a bosco e verde, con sovrastanti manufatti accessori, le parti convengono e precisano che i predetti beni debbono considerarsi "parti comuni" alle porzioni di fabbricato individuate in virtù della ripartizione sopra effettuata, funzionale a distinguere i locali strumentali all'esercizio del ramo d'azienda in oggetto ed i locali strumentali all'esercizio del diverso ramo d'azienda non oggetto del presente contratto, con conseguente possibilità di poter utilizzare i predetti spazi comuni da parte dei soggetti che eserciteranno le attività medesime.

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come da ultimo modificato, viene dato atto, per quanto interessa in questa sede, che il fabbricato a destinazione produttiva nel quale viene svolto il ramo d'azienda oggetto del presente atto, è stato dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto in data 1° settembre 2015, in conformità delle attuali previsioni di cui al citato D.Lgs. 192/2005, dal Geometra [REDACTED] iscritto al n. 2779/11 del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze, dal quale risulta l'appartenenza alla classe energetica "G"; l'attestato di prestazione energetica in parola è stato inviato, tramite posta elettronica certificata: al Comune di Montesertoli, all'indirizzo "comune.montesertoli@postacert.toscana.it", protocollato al n. 17372, in data 3 settembre 2015; alla Regione Toscana, all'indirizzo "certificazione-energetica@regione.toscana.it", in data 1° settembre 2015.

A questo proposito la società affittante, in persona come sopra, dichiara che detto attestato di prestazione energetica è in corso di validità in conformità alle attuali previsioni del comma 5 dell'articolo 6 del citato D.Lgs. 192/2005 come da ultimo modificato, prendendo atto la società affittuaria che esso conserverà validità massima per dieci anni dal momento del rilascio, in presenza delle condizioni di cui alla norma da ultimo citata; un originale di tale attestato di prestazione energetica, previa sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B", per formarne parte integrante e sostanziale. La società affittuaria, ad ogni effetto di legge, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, per quanto concerne l'immobile suddetto, in ordine alla attestazione della prestazione energetica di cui alla normativa sopra citata, e conferma esserle stato consegnato altro originale del medesimo attestato di prestazione energetica.

E' escluso dall'affitto ogni altro elemento aziendale attivo



e passivo non espressamente indicato nei punti che precedono.

2.2. L'affittuaria dichiara di avere compiutamente esaminato l'intero compendio costituente il ramo aziendale in oggetto e di averlo trovato idoneo all'uso cui è destinato, nonché di proprio gradimento, senza riserve od eccezioni di sorta. In particolare, per quanto concerne tutti i beni mobili, gli impianti, le macchine, i mezzi e più in generale tutti i beni ricompresi nel ramo d'azienda affittato, la società affittuaria, in persona come sopra, dichiara di averli per intero riscontrati regolarmente idonei all'uso cui sono destinati e, comunque, di prenderli in affitto nello stato di fatto, di uso e di manutenzione, nel quale i medesimi si trovano, così come noto e verificato.

2.3. Il presente contratto di affitto di ramo d'azienda è concluso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2562 c.c., salvo quanto derogato dalle pattuizioni che seguono. Pertanto la società affittante sospende la propria attività riguardo il ramo d'azienda in oggetto a partire dalla data di efficacia del presente contratto.

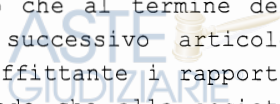
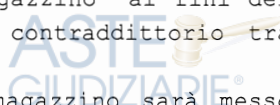
Non fanno parte del ramo d'azienda affittato: i crediti di qualsiasi genere e/o natura, i debiti di qualsiasi genere e/o natura, qualunque onere, impegno, responsabilità, sopravvenienza attiva o passiva di qualsiasi genere e/o natura, sorti anteriormente alla data di efficacia del contratto o che traggano la loro causa da fatti o atti verificatisi anteriormente alla medesima data. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità e sopravvenienze attive e passive rimangono, quindi, tutti ed esclusivamente in capo alla società affittante.

2.4. Ogni costo ed onere comunque relativo al ramo d'azienda (o a ciascuno dei singoli beni che lo compongono) ed alla gestione dello stesso, a partire dalla data di efficacia del contratto, sarà ad esclusivo carico della società affittuaria, così come saranno di esclusiva pertinenza della stessa tutti i ricavi generati dalla gestione del ramo d'azienda, successivi alla data di efficacia del contratto e sino alla data di scadenza o di cessazione, per qualsivoglia motivo, del contratto medesimo.

Art. 3 - Beni aziendali e magazzino

3.1. S'intendono inclusi nel ramo d'azienda oggetto di affitto i beni aziendali finalizzati all'esercizio del ramo d'azienda medesimo e costituiti da tutti i beni mobili, mobili registrati e le attrezzature risultanti dall'elenco sopra menzionato, il tutto noto ed accettato dalla società affittuaria.

3.2. La società affittante, in persona come sopra, dichiara e garantisce che le immobilizzazioni di spettanza del ramo aziendale alla data di efficacia del presente contratto, sono in perfetta efficienza, atte all'uso loro proprio, prive di difetti, eccetto difetti di scarsa importanza che non pregiu-



dicano la prosecuzione del normale uso di tali beni, libere da ogni onere o gravame, patti di riservato dominio, diritti di terzi, sequestri/pignoramenti e quant'altro.

3.3. In parziale deroga all'art. 2562 c.c., l'ammortamento dei beni mobili e delle attrezzature oggetto comprese nel ramo di azienda oggetto di affitto saranno effettuati dalla società affittante.

3.4. E' escluso dalle consistenze del ramo d'azienda oggetto affitto il magazzino di materie prime, semilavorati e prodotti finiti. La "consistenza fisica del magazzino" ai fini del presente contratto sarà determinata in contraddittorio tra le parti.

3.5. Dalla data di consegna, l'intero magazzino sarà messo nella disponibilità della società affittuaria, che ne curerà, a proprie spese, la conservazione, la gestione, la logistica, gli oneri di spedizione e ogni altra attività connessa, nell'interesse della massa dei creditori della società affittante.

3.6. Le parti danno atto di aver effettuato, dando incarico ad un perito terzo, una compiuta attività di determinazione del valore del magazzino.

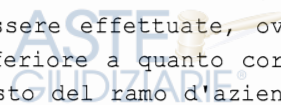
3.7. Le parti danno, altresì, atto che, rispetto al magazzino, durante la pendenza del presente contratto, il rapporto tra società affittante e società affittuaria è stato regolato con separato atto (contratto estimatorio), con prelievo e pagamento dei beni al consumo, alle condizioni previste nel contratto stesso.

3.8. E' fatto espresso divieto alla società affittuaria di procedere a modifiche, anche migliorative, trasformazioni dei beni aziendali, senza avere ottenuto il previo consenso della società affittante.

Art. 4 - Rapporti di lavoro subordinato

4.1. Le parti convengono che la società affittuaria subentri nei rapporti di lavoro con i dipendenti di cui all'allegato sopra ciato (il quale contempla attualmente quattro dipendenti), alla data di efficacia del presente contratto, nel rispetto della normativa laburistica. Tutti i rapporti di lavoro indicati nel citato allegato proseguiranno con la società affittuaria per il solo periodo di vigenza del contratto, salvo quanto previsto nel successivo articolo 9.3.

4.2. Le parti (quale pattuizione volta a regolare unicamente i loro rapporti "interni") dispongono che al termine del contratto, salvo quanto previsto nel successivo articolo 9.3, torneranno in carico alla società affittante i rapporti di lavoro ancora in essere, fermo restando che alla società affittuaria faranno carico, esclusivamente, le sole competenze e gli accessori maturati per i dipendenti medesimi a partire dalla data di efficacia del presente contratto. Eventuali debiti verso il personale addetto al ramo d'azienda affittato che, al momento dell'efficacia del presente contratto,



non siano stati ancora accertati ma che potrebbero in futuro manifestarsi o che, anche se già accertati, fossero richiesti in pagamento all'affittuaria quale responsabile in solido degli stessi, resteranno ad esclusivo carico della società affittante e, se corrisposti dalla società affittuaria, saranno compensati sul canone d'affitto pattuito nel successivo articolo 8. Analogamente, il trattamento di fine rapporto eventualmente corrisposto dalla società affittuaria, ma di pertinenza della società affittante, sarà compensato sul canone d'affitto pattuito nel successivo articolo 8. Le suddette compensazioni potranno essere effettuate, ove il canone d'affitto fosse di importo inferiore a quanto corrisposto, sull'eventuale prezzo di acquisto del ramo d'azienda, su quanto dovuto alla società affittante in virtù del contratto estimatorio di cui al precedente articolo 3.8, ovvero su ogni altro importo a qualsiasi titolo dovuto alla società affittante.

Art. 5 - Contratti pendenti ed eventuali contratti futuri

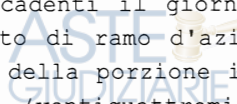
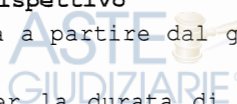
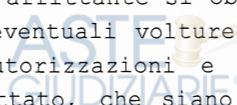
5.1. L'affittuaria subentra in tutti i contratti posti in essere tra la società affittante ed i terzi, ivi compresi gli ordini, le vendite e gli acquisti in corso di esecuzione alla data di efficacia del presente contratto, con clienti e fornitori, afferenti il ramo d'azienda affittato.

5.2. L'affittuaria avrà la facoltà, ma non l'obbligo, di subentrare in tutti i contratti che la società affittante ha in corso per la fornitura di energia, utenze e servizi, salvo il proprio diritto a stipularne di nuovi.

Art. 6 - Debiti e Crediti

6.1. L'affittuaria, ai sensi del combinato disposto degli articoli 2561 e 2562 c.c., non subentra nei debiti di qualsiasi genere e specie inerenti il ramo d'azienda affittata, contratti dalla società affittante fino alla data di efficacia del presente contratto, ivi compresi i debiti per imposte e tasse. Pertanto, rimarranno in capo alla società affittante i crediti ed i debiti inerenti il ramo d'azienda affittato e sorti sino alla data di efficacia del presente contratto, inclusi quelli, a titolo esemplificativo e non esaustivo, relativi a dipendenti, ex dipendenti, lavoratori autonomi, lavoratori parasubordinati, agenti e rappresentanti, ferma comunque, per i rapporti di lavoro, la responsabilità solidale ed il disposto di cui all'articolo 2112 Codice Civile. Le parti si danno atto che l'espressione "debiti" comprende ogni altra responsabilità inerente il ramo d'azienda affittato, sorta o che possa sorgere in futuro, in relazione al periodo precedente la data di efficacia del presente contratto.

6.2. La società affittante, pertanto, s'impegna a tenere indenne, la società affittuaria, da ogni pretesa, a qualsivoglia titolo, avanzata da terzi creditori del ramo d'azienda affittato, nei confronti della società affittuaria, nella sua qualità di società conduttrice del ramo d'azienda affit-



tato medesimo, in relazione a tali debiti. La società affittante, inoltre, s'impegna irrevocabilmente ed incondizionatamente a rimborsare alla affittuaria ogni somma, maggiorata degli interessi e delle eventuali spese, che essa abbia provveduto a pagare direttamente a terzi a soddisfacimento di debiti del ramo d'azienda affittato.

Art. 7 - Autorizzazioni

7.1. A far tempo dalla data di efficacia del presente contratto l'affittuaria è legittimata a richiedere, con il consenso e la collaborazione che la società affittante si obbliga a prestare, ove richiesto, tutte le eventuali vulture e/o annotazioni su licenze, concessioni, autorizzazioni e contratti afferenti il ramo d'azienda affittato, che siano necessari all'esercizio dell'attività da parte della società affittuaria.

7.2. La società affittante, a propria volta, s'impegna a non frapporre alcun ostacolo ed a collaborare attivamente, per quanto di ragione, alle trascrizioni, ai trasferimenti, alle intestazioni, alle retro vulture e/o alle cancellazioni di annotazioni, da effettuarsi al momento della cessazione del contratto.

7.3. In particolare con l'affitto del ramo d'azienda, la società affittante si obbliga a collaborare attivamente per consentire il riconoscimento, a favore della società affittuaria, delle Attestazioni e delle Autorizzazioni.

Art. 8 - Efficacia, durata, rinnovo, corrispettivo

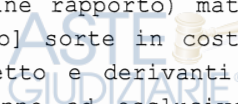
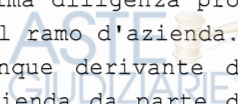
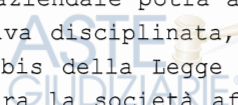
8.1. Il presente contratto avrà efficacia a partire dal giorno 1° dicembre 2018.

8.2. L'affitto si considera convenuto per la durata di anni uno (1) dalla data di efficacia.

8.3. L'affitto sarà prorogato, di anno in anno, alle relative scadenze, per un ulteriore anno ed alle medesime condizioni, salvo che, almeno tre mesi prima di ciascuna scadenza, una delle parti non comunichi all'altra la propria contraria volontà e, quindi, formalizzi il proprio recesso/disdetta dal contratto, da trasmettersi con P.E.C. (posta elettronica certificata).

8.4. Il canone di affitto di ramo d'azienda è convenuto in complessivi Euro 36.000,00 (trentaseimila e zero centesimi), all'anno, oltre IVA a norma legge, da versarsi in rate mensili posticipate, di Euro 3.000,00 (tremila e zero centesimi) ciascuna, oltre IVA a norma di legge, scadenti il giorno 10 (dieci) di ogni mese; il canone d'affitto di ramo d'azienda comprende il corrispettivo dell'utilizzo della porzione immobiliare per l'importo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila e zero centesimi) annui e per lo sfruttamento degli altri enti compresi nel ramo d'azienda per l'importo di Euro 12.000,00 (dodicimila e zero centesimi) annui.

8.5. Le parti danno atto che l'importo del canone di affitto del ramo d'azienda di cui al precedente articolo 8.4, è sta-



to concordato tenendo conto dell'analisi effettuata sull'attuale andamento del ramo aziendale, delle gravi difficoltà operative in cui versa la società affittante e della breve durata prevista dal contratto di affitto del ramo d'azienda in oggetto, che non consente i necessari interventi per il rilancio dell'attività oggetto dello stesso.

8.6. La società affittuaria prende atto che la società affittante intende gestire la propria crisi d'impresa con uno degli strumenti della legge fallimentare e che, pertanto, il trasferimento della titolarità del ramo aziendale potrà avvenire solo tramite la procedura competitiva disciplinata, per il concordato preventivo, dall'art. 163 bis della Legge Fallimentare; in tale ultima ipotesi, qualora la società affittuaria non dovesse rendersi aggiudicataria del ramo d'azienda, s'impegna, sin da adesso, a riconsegnare, all'effettivo aggiudicatario il medesimo ramo d'azienda, entro 3 (tre) mesi dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Art. 9 - Obblighi e diritti dell'affittuaria

9.1. La società affittuaria, in persona come sopra, s'impegna a curare la gestione del ramo d'azienda affittato in conformità all'attuale destinazione economica e farà ogni ragionevole sforzo per conservare l'integrità del medesimo e per mantenerne in efficienza i componenti nel puntuale rispetto e con l'osservanza di ogni normativa di legge (in particolare di natura fiscale, previdenziale, di igiene e sicurezza).

L'affittuaria s'impegna ad usare la massima diligenza professionale nella gestione e conservazione del ramo d'azienda.

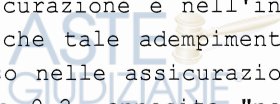
9.2. Ogni eventuale responsabilità comunque derivante dalla gestione e/o utilizzazione del ramo d'azienda da parte della società affittuaria, anche per danni arrecati a terzi e/o a lavoratori dipendenti, resterà ad esclusivo ed integrale carico dell'affittuaria medesima, la quale si obbliga a tenerne indenne la società affittante.

La società affittuaria dovrà stipulare idonee polizze di assicurazione con primaria/e compagnia/e, per massimali adeguati, a copertura dei rischi a suo carico diversi da quelli già coperti dalle polizze esistenti, che siano state trasferite all'affittuaria in virtù del presente contratto. La società affittante dichiara e garantisce di essere coperta da idonea assicurazione per i rischi a proprio carico.

9.3. Le obbligazioni [retribuzioni, anche di carattere differito, compreso il TFR (trattamento di fine rapporto) maturato per il periodo di durata dell'affitto] sorte in costanza dell'affitto del ramo d'azienda in oggetto e derivanti dai rapporti di lavoro subordinato, resteranno ad esclusivo ed integrale carico della società affittuaria medesima, fermo comunque quanto previsto dall'articolo 2112 codice civile.

9.4. Nel corso dell'affitto, la società affittuaria:

a) dovrà assicurare, in ogni occasione, che siano riconosciuti e rispettati i diritti della società affittante sui compo-



nenti del ramo d'azienda, informando immediatamente la società affittante medesima e gli organi della *instauranda* procedura concorsuale a cui la società affittante è in procinto di accedere, di eventuali provvedimenti di sequestro, pignoramento, ecc. ed esercitando, quindi, ogni possibile azione difensiva urgente;

b) non potrà smantellare gli impianti e/o concederli in comodato e/o farli oggetto di pegno e/o di qualsiasi altra garanzia reale senza il consenso della società affittante, ma potrà modificare l'organizzazione e la collocazione materiale di impianti e attrezzature ed altri mobili;

c) non potrà subaffittare, anche solo parzialmente, il ramo d'azienda in oggetto né potrà cedere il presente contratto d'affitto o, in tutto o in parte e sotto qualsiasi forma, la gestione del ramo d'azienda stesso, né potrà far utilizzare a terzi, sotto qualsiasi forma contrattuale, i beni costituenti il ramo d'azienda medesimo;

d) dovrà consentire alla società affittante, e/o per essa agli organi dell'*instauranda* procedura concorsuale a cui è in procinto di accedere, di poter verificare:

i) la buona funzionalità e messa in sicurezza o corretta custodia degli impianti e macchinari affittati;

ii) ai sensi dell'art. 1619 codice civile, in ogni momento, la corretta gestione del ramo d'azienda e, a tal fine, di effettuare sopralluoghi (con ragionevole preavviso), a mezzo di propri rappresentanti e/o incaricati;

e) non potrà compiere atti di straordinaria amministrazione concernenti il ramo d'azienda affittato senza il preventivo consenso scritto della società affittante e per essa degli eventuali organi della procedura alla quale la stessa è in procinto di accedere;

f) gli eventuali contratti stipulati dalla società affittuaria con scadenza successiva alla scadenza del contratto di affitto e/o comunque la cui scadenza risultasse successiva alla data di eventuale risoluzione del contratto di affitto medesimo, resteranno in capo all'affittuaria stessa che si obbliga a rilevare indenne la società affittante o l'eventuale terzo acquirente del ramo d'azienda in oggetto.

9.5. Tutte le manutenzioni ordinarie dei beni strumentali costituenti il ramo d'azienda saranno a carico della società affittuaria. A tale proposito la società affittuaria dovrà stipulare con primaria compagnia di assicurazione e nell'interesse della società affittante, salvo che tale adempimento si renda superfluo in quanto già compreso nelle assicurazioni trasferite di cui al precedente punto 9.2, apposita "polizza assicurativa incendi" per il rischio di rovina e/o perdita di tali beni, per massimali pari al loro relativo valore, ed una polizza a copertura di eventuale furti per un massimale congruo. La polizza dovrà essere stipulata e consegnata alla società affittante entro 90 (novanta) giorni dalla



stipula del presente contratto, con facoltà della società affittante di promuovere, in difetto, la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 10 - Diritto di prelazione dell'affittuaria

10.1. L'affittuaria non ha il diritto di prelazione all'acquisto del ramo d'azienda.

Art. 11 - Cessazione dell'affitto e restituzione del ramo d'azienda

11.1. Resta inteso che quando il contratto cesserà o sarà risolto per qualsiasi causa:

- a) la società affittuaria dovrà rilasciare il ramo d'azienda entro 3 (tre) mesi dall'efficacia della cessazione e/o risoluzione del contratto;
- b) il ramo d'azienda dovrà essere restituito dall'affittuaria nelle condizioni in cui questa l'aveva ricevuto, fatti salvi il normale deterioramento ed il consumo risultanti dall'uso normale e gli interventi eventualmente autorizzati;
- c) tutti i crediti e/o debiti sorti durante l'affitto (qualne sia la natura e/o il genere) rimarranno rispettivamente ad esclusivo vantaggio e/o onere della società affittuaria;
- d) la società affittuaria manleva, ora per allora, la società affittante da ogni responsabilità per debiti e impegni, incluse le imposte, tasse, indennità, contributi, sopravvenienze passive e debiti di qualunque natura relativi al ramo d'azienda sorti durante l'affitto, impegnandosi a rimborsare alla società affittante e/o per essa agli organi della eventuale procedura concorsuale, a semplice richiesta degli stessi, tutte le somme che la società affittante dovesse corrispondere a terzi per le suddette causali;
- e) tutti i contratti sorti in costanza del contratto di affitto resteranno esclusivamente in capo alla società affittuaria;
- f) le eventuali differenze tra le consistenze risultanti dall'inventario dei cespiti e quelle emergenti dall'inventario che verrà appositamente redatto in contraddittorio tra le parti all'atto della riconsegna, saranno conguagliate in denaro a prezzi di mercato. I rapporti contrattuali preesistenti alla data di efficacia dell'inizio dell'affitto del ramo d'azienda ed eventualmente ancora pendenti al momento della restituzione del ramo stesso, ritorneranno alla società affittante;
- g) la società affittuaria si obbliga a prestare il consenso e la collaborazione per tutte le volture e/o annotazioni su licenze, concessioni, autorizzazioni e contratti afferenti il ramo d'azienda che siano necessari all'esercizio dell'attività.

Art. 12 - Risoluzione

12.1. Qualora la società affittuaria si renda inadempiente ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui all'articolo 9 e non abbia posto rimedio all'inadempimento entro il termine



di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di un avviso scritto rivoltogli in tal senso dalla società affittante e/o per esso dagli organi della procedura concorsuale cui questa abbia, eventualmente, fatto ricorso, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. a far tempo dalla successiva comunicazione con cui la società affittante, e/o per essa gli organi della procedura concorsuale, abbia dichiarato di volersi avvalere della presente clausola.

12.2. E' riconosciuta agli organi della procedura concorsuale a cui la società affittante potrebbe fare ricorso, il diritto, di seguito disciplinato quanto a modalità e condizioni, di risolvere anticipatamente ed unilateralmente il presente contratto, a propria discrezione. A tal fine la società affittuaria s'impegna irrevocabilmente a risolvere consensualmente il contratto di affitto nel caso in cui la società affittante e per essa gli organi dell'*instauranda* procedura concorsuale cui acceda la società affittante stessa, ritenesse opportuno disporre procedure ex art. 163 bis della Legge Fallimentare per l'individuazione della migliore controparte del rapporto di affitto del ramo d'azienda in oggetto, all'esito delle quali risulti un aggiudicatario diverso dalla odierna società affittuaria. Tale clausola risolutiva, per motivate ragioni che attengono all'affidamento dei terzi che con l'affittuaria intrattengono ed intratterranno rapporti in virtù del presente contratto di affitto, ha validità non superiore ad anni uno (1) dalla stipula del presente contratto di affitto, e potrà essere automaticamente inserita nelle pubblicità che dovessero essere divulgate nell'ambito della eventuale richiesta degli *instaurandi* organi della procedura concorsuale della società affittante, di disporre notizia al mercato con gara competitiva ex art. 163 bis Legge Fallimentare finalizzata ad individuare l'eventuale miglior offerente di analogo contratto di affitto di ramo d'azienda.

Qualora, però, all'esito della procedura competitiva, il ramo d'azienda sarà trasferito e/o aggiudicato a soggetto diverso dalla società affittuaria, quest'ultima, oltre a non poter pretendere indennizzo alcuno, dovrà rilasciare il ramo d'azienda entro 3 (tre) mesi dalla loro efficacia.

Art. 13 - Disposizioni generali.

13.1. Qualsiasi comunicazione o notifica inerente il contratto sarà eseguita per iscritto e si intenderà efficace:

- a) in caso di spedizione a mezzo lettera o telegramma, all'atto del ricevimento dello stesso da parte del destinatario;
- b) in caso di spedizione mediante posta elettronica certificata, nel momento in cui il sistema di trasmissione restituisce al mittente la ricevuta di ricezione da parte del destinatario;

semprechè tali comunicazioni siano indirizzate come segue:

- per quanto riguarda la società affittante:



l'indirizzo della sede legale;
la seguente PEC [REDACTED]
- per quanto riguarda la società affittuaria:
l'indirizzo della sede legale;
la seguente PEC [REDACTED];
o, per entrambi, agli eventuali diversi indirizzi e/o indirizzi di posta elettronica certificata, che ciascuna parte potrà successivamente comunicare all'altra a mezzo di comunicazione inoltrata per raccomandata A.R. o per posta elettronica certificata.

Art. 14 - Spese, imposte, tasse

14.1. Le spese notarili ed il pagamento dell'imposta di registro nonché ogni altra tassa, imposta o tributo eventualmente dovuti in relazione alla stipula del presente contratto sono poste a esclusivo carico della società affittuaria [REDACTED] che, in persona come sopra, espressamente le assume.

14.2. I corrispettivi di cui al presente atto sono soggetti ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), nella misura di legge vigente al momento del pagamento.

Ai sensi e per gli effetti del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223 (articolo 35 comma 10-quater), convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, si ribadisce, come già precisato, che del canone complessivo pattuito il valore riferibile alla locazione della porzione immobiliare sopra descritta è superiore al 50% (cinquanta per cento).

Pertanto, ai sensi della citata normativa, il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento).

Art. 15 - Foro competente

15.1. Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, è esclusivamente competente il Tribunale di Firenze.

Art. 16 - Rinvio

16.1. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti concordemente richiamano la disciplina del Codice Civile, delle leggi speciali in materia e degli usi e consuetudini. Il presente atto, essendo soggetto a pubblicità commerciale, rimarrà conservato nella raccolta degli atti del Notaio autentificante.

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

Repertorio n. 2.903

Raccolta n. 2.252

CERTIFICO

io sottoscritto dottor STEFANO SPINELLI, Notaio in Firenze, con studio in Piazza della Repubblica n. 3, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti Firenze, Pistoia e Prato, che i signori:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], resi-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dente a [REDACTED], Via [REDACTED]
non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio d'Amministrazione e quindi legale rappresentante, con poteri di firma del presente atto, della società [REDACTED]

[REDACTED] Capitale Sociale Euro 192.900,00 (centonovantaduemilanovecento e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Firenze [REDACTED] Numero REA [REDACTED], in virtù dei poteri al medesimo conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione della medesima società in data odierna, nonché in virtù di apposita decisione dei soci, assunta con delibera assembleare sempre in data odierna, il tutto in conformità a quanto previsto dal vigente Statuto Sociale, delibere delle quali io Notaio ho preso visione;

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

[REDACTED] non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico e quindi legale rappresentante, con poteri di firma del presente atto, della società [REDACTED]

[REDACTED] a socio unico, con sede in Comune di Montespertoli (FI), capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Firenze [REDACTED], REA n. [REDACTED], in base a quanto previsto dal vigente Statuto Sociale ed in virtù di apposita decisione dei soci assunta con delibera assembleare in data 26 novembre 2018 (sempre in conformità a quanto previsto dallo stesso Statuto Sociale), della quale io Notaio ho preso visione; della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, hanno sottoscritto, dopo averne ricevuto lettura da me Notaio, alla mia presenza, la scrittura che precede, in calce ed a margine dei fogli intermedi, unitamente agli allegati "A" e "B", in Firenze, nel mio studio, oggi addì ventisette novembre duemiladiciotto (27/11/2018), alle ore diciotto e minuti cinquanta (18,50).

F.to STEFANO SPINELLI NOTAIO

Sigillo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bollo assolto in entrata in modo virtuale ai sensi del D.M.

17.5.2002 n. 127 tramite autorizzazione della CCIAA di Firenze n. 10882 del 13 marzo 2001.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22 del

ASTE
GIUDIZIARIE®

D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82. Firenze, 10 dicembre 2018. Stefano Spinelli Notaio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto	Descrizione	Categoria	Ubicazione
2	N. 4 montanti in ferro alti circa 3,5 metri con cinque braccia ciascuno portabarre	3	Assemblaggio
3	N. 2 montanti in ferro zincati alti circa 4 metri con quattro braccia ciascuno portabarre	3	Assemblaggio
5	Robot con piatto girevole per saldatura automatica SPS 150S	4	Assemblaggio
10	Scaffalatura in ferro zincato alta circa 4 metri e lunga complessivamente 24 metri lineare a tre livelli di carico	3	Magazzino
11	N. 2 gabbie in ferro zincato cm 100x100x50H circa	3	Magazzino
14	Struttura per stoccaggio cartelli stradali in ferro zincato alta circa 4 metri lunga circa 6 metri	3	Magazzino Segnaletica
20	Transpallet manuale di colore rosso Fabbrica Ambrogiana Carrelli in scadenti condizioni	3	Magazzino Segnaletica
24	Bidone aspiratore Tech Clean	3	Magazzino Segnaletica
76	Pressa oleodinamica Mios T55-TR matricola 029908 del 1999 marchiata CE	4	Officina
110	Banco in ferro lungo circa 3,5 metri con sette vasche in ferro traforato e cesoia manuale	3	Partenze
111	Gabbia in ferro rosso metri 2x1x1H circa	3	Partenze
112	Piattaforma aerea Airo portata 300 kg da riparare	4	Partenze
113	Trapano a colonna Rag 20/22 matricola B35029 del 2003 marchiato CE	4	Partenze
114	Punzonatrice idraulica Alfamatic B30 matricola 0504032 a 6 bar	4	Partenze
115	Banco di costruzione artigianale in ferro lungo circa 6 metri con tredici vasche in ferro traforato e punzonatrice pneumatica centrale	4	Partenze
116	Orologio marcatempo Max ER-1100 con portabadge in ferro a 25 posizioni	5	Partenze
117	Carrello in ferro zincato a due ripiani cm 160x120 circa con asta porta rotolo	3	Piazzale
118	N. 22 gabbie in ferro zincato cm 100x100x140H circa	3	Piazzale
119	N. 4 gabbie in ferro zincato cm 100x100x50H circa	3	Piazzale
120	N. 2 pallet portabarre in ferro zincato impilabili cm 160x110 circa	3	Piazzale
121	N. 12 gabbie in ferro zincato cm 100x220x140H circa	3	Piazzale
122	N. 2 capre in ferro su ruote alte circa 2 metri lunghe circa 150 cm in scadenti condizioni	3	Piazzale
123	N. 2 cantilever monofronte in ferro zincato alti circa 4 metri, lunghi circa 3 metri a quattro livelli di carico ciascuno, con copertura	3	Piazzale
124	Cantilever monofronte in ferro alto circa 3 metri lungo circa 3 metri a tre livelli di carico	3	Piazzale
125	N. 3 cantilever bifronte in ferro zincato alti circa 2 metri, lunghi circa 1,5 metri a quattro livelli di carico ciascuno, con copertura	3	Piazzale
126	N. 3 pallet portabarre in ferro cm 300x80 circa	3	Piazzale
127	N. 7 carrelli in ferro porta tubi in verticale cm 100x50 con vari alloggiamenti in mediocre stato	3	Piazzale
128	Bilancere vecchio	3	Piazzale
129	N. 2 carrelli in ferro zincato cm 400x120 circa	3	Piazzale
130	N. 2 carrelli in ferro portabarre lunghi circa 350 cm	3	Piazzale
131	Buratto esagonale in ferro cm 90x60 circa con struttura di supporto	4	Piazzale
132	Cisterna gasolio Emiliana Serbatoli 7000 TF7 matricola 38855 del 2008 da litri 7.210 con pompa e copertura in ferro	4	Piazzale
133	Scartatrice a nastro Export S3000 in mediocre stato marchiata CE	4	Piazzale
134	Sega a nastro Mep Shark 310 sxi completa di due banchi in ferro laterali, di dubbio funzionamento ed in mediocre stato	4	Piazzale
135	Idropulitrice Comet K Premium 9.21	4	Piazzale
136	Carrello elevatore a gasolio Toyota Toner 02-8FDF25 matricola 8FDF25 10779 del 2008 completo di traslatore Cascade	6	Piazzale
138	Autovettura fuoristrada Land Rover Freelander 2 XS TD 4.e targata DZ062DZ immatricolata nel 2010 di colore bianca con abrasione sull'anteriore sinistro e calotta specchietto retrovisore sinistro rotta	6	Piazzale
139	Autocarro Mercedes Atego 1624 targato DT413MJ immatricolato il XXXXX, con pianale fisso lungo circa 8 metri e gru PM 12.5 matricola 6A230672	6	Piazzale
168	Stampante laser Oki C531dn	5	Ufficio
169	Calcolatrice elettronica Olivetti Logos 692	5	Ufficio
170	Stampante multifunzione laser Brother MFC-7360N	5	Ufficio
171	Calcolatrice elettronica Olivetti Logos 812	5	Ufficio
172	Monitor lcd Hanns-G HL274HPB Plus	5	Ufficio
173	PC Dell Precision 670 completo di monitor lcd Acer S220HQL, tastiera e mouse Dell	5	Ufficio
174	Plotter HP Designjet 750C Plus matricola ESA9548250	5	Ufficio
175	Fotocopiatrice Sharp AR-M160	5	Ufficio
176	PC Fujitsu Primergy TX1310 M1 matricola YLTQ054892 Xeon completo di monitor lcd Acer G196HQL, tastiera e mouse Dell	5	Ufficio
177	Server IB System X3200 Pentium D matricola KDCBMHF con tastiera e mouse IBM	5	Ufficio
178	N. 3 telefoni IP Cisco 303	5	Ufficio
179	N. 43 ceste in ferro traforato su ruote cm 50x50x50 circa	3	Varie ubicazioni
180	N. 5 gabbie in ferro cm 100x100x110H circa	3	Varie ubicazioni



STAMPI – MOD. FERRIERI IN FUSIONE ALLUMINIO

1. Panca ad elica (obsoleto)
2. Base colonna Directory (buono)
3. Testa cestone fusion (buono)
4. Fondo basamento Fusion (buono)
5. Fondo rigato (buono)
6. Posacenere in Fusion (buono)
7. Base piatta ellissiale (buona)

STAMPI PLASTICA SAMP

1. Tappino diam.45 siglato Cica
2. Tappino Quadro siglato Cica
3. Tappo grondaia Dx e Sx siglato Cica
4. Funghetto su barra in nylon termico
5. Tappo testata in nylon termico siglato Cica
6. Serrarete piano ad incrocio

GEAL SPA – MATRICI ALLUMINIO

1. Profilo gronda 90/14
2. Profilo gronda ribassato
3. Profilo pilastro classico
4. Profilo ad ellisse con prendivite
5. Profilo a mezza ellisse con copertina e prendivite
6. Arco normale 40x20 e prese
7. Profilo ellissiale per pensilina onda
8. Profilo oliva testa pilastro ellissiale

GALLIANI – MATRICI ALLUMINIO

9. Profilo gronda 90/14
10. Profilo gronda ribassato
11. Profilo pilastro classico
12. Profilo ad ellisse con prendivite
13. Profilo a mezza ellisse con copertina e prendivite
14. Arco normale 40x20 e prese
15. Profilo ellissiale per pensilina onda
16. Profilo oliva testa pilastro ellissiale

PRESSOFONDERIE

1. Fusione portaruota
2. Fusione portativella

BALMONT

1. Ruota per barre

C.A.A. s.r.l.
Via Giorgia, 78/84
50025 MONTESPERTOLI (FI)
P.IVA 08402480481
Tel. 0571/670708 - Fax 0571/670958

ASTE GIUDIZIARIE®
50025 MONTESPERTOLI (FI)
Tel. 0571/670708
e-mail: info@astejudiziarie.it
P.IVA. 08402480481

