

Con la presente scrittura privata tra

- Società "LU.PA SRL" in concordato preventivo (proc. N. 108/2019 Tribunale di Roma) con sede legale in Roma (RM), Via dei Campioni n. 8, società costituita in Italia in data 12 settembre 2008, partita IVA, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 10138741003, capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato, R.E.A. n. RM - 1212576, indirizzo PEC lu.pasrl@legalmail.it, in questo atto rappresentata dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Marina Di Ciommo, giusta i poteri ad essa spettanti a norma del Decreto di omologazione del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare del 19.07.2021, (di seguito indicata anche come promittente cedente);

E

- (di seguito promissario acquirente)

**PREMESSO CHE:**

A) Con decreto del 19.07.2021 il Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare, ha omologato il concordato preventivo proposto dalla Lu.Pa S.r.l. stabilendo le modalità di liquidazione e sorveglianza dell'adempimento, nominando quale Liquidatore giudiziale la Dottoressa Marina Di Ciommo;

B) l'azienda, avente ad oggetto l'attività di servizi per l'ambiente e l'ecologia espletati in via prevalente nei confronti della Pubblica Amministrazione, è concessa in affitto alla Società \*\*\* in virtù del contratto redatto dal Notaio Fabio Orlandi, in data 5.11.2019, Rep. 17420, Racc 11288, il cui atto integrativo del 22.11.2019 sempre del Dott. Fabio Orlandi, Rep. 17519, Racc. 11343, disciplina la condizione risolutiva in caso di vendita tramite procedura competitiva ai sensi dell'art. 163 bis L.F. (all. 1 e 2)

C) la proposta concordataria, presentata dalla LUPA Srl conteneva, tra l'altro, l'offerta irrevocabile di acquisto dell'azienda - così come descritta nel contratto d'affitto del 5.11.2019 - formulata dalla Società affittuaria\*\*\*, al prezzo di € 300.000,00 al netto dell'importo già anticipato da \*\*\* per stipendi e TFR dei dipendenti LU.PA Srl, con esclusione del magazzino già oggetto di contratto estimatorio, dei debiti e dei crediti aziendali.

Tutto ciò premesso e considerato

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

Articolo 1) Valore delle premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2) Oggetto del rapporto

La Società "LU.PA SRL" come sopra rappresentata, promette di cedere a \_\_\_\_\_, che promette di accettare, l'azienda così come individuata nel contratto d'affitto del 5.11.2019 autenticato dal Notaio Dott. Fabio Orlandi, Rep. 17420, Racc 11288 (cfr. all. 1), all'uopo obbligandosi a porre in essere tutto quanto fosse necessario per rendere possibile la voltura di licenze e titoli amministrativi abilitativi all'esercizio della medesima in favore del cessionario.

Articolo 3) Identificazione dei locali e delle attrezzature

La promittente cedente ha la disponibilità del locale nel quale l'azienda è esercitata in Pomezia, Via Tre Cannelle nn. 7/9, di circa mq

864(ottocentosessantaquattro), identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 36, particella 237, subalterno 2 parte, cat. D/7 rendita Euro 17.043,08 e subalterno 3, cat. A/4, rendita Euro 697,22, in virtù di un contratto di locazione sottoscritto in data 20 marzo 2017, registrato il 21 marzo 2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Pomezia al n. 001500 Serie 3T, con decorrenza 1 aprile 2017 e fino al 31 marzo 2023, ed un canone attuale pari ad Euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero), che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A";

La suddetta attività è esercitata nei locali, come sopra specificati, completamente attrezzati di mobili, arredi, stigliature, di cui la promittente cedente è proprietaria indicati nell'inventario redatto in contraddittorio tra le parti che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

L'azienda verrà consegnata al promissario acquirente contestualmente alla sottoscrizione dell'atto definitivo, completa dei beni sub "B".

#### Articolo 4) Successione nei contratti

Ai sensi dell'art. 2558 c.c. l'acquirente subentrerà nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale.

In particolare, il promissario acquirente subentrerà nel contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo indicato nell'art. 3 che precede, il quale sarà ceduto ai sensi dell'art. 36 della Legge 27/07/1978 n.392, unitamente all'azienda. La promissaria acquirente, pertanto, da tale momento subentrerà nel contratto sopra indicato accettandolo in ogni sua parte, divenendo titolare in via esclusiva di tutte le obbligazioni dal medesimo derivanti o connesse.

#### Articolo 5 Esclusione dal contratto di cessione d'azienda

Salvo quanto dedotto in ordine al punto 4 che precede, saranno esclusi dal contratto di cessione d'azienda e rimarranno ad esclusivo carico della cedente:

a) le giacenze di magazzino oggetto di precedente contratto estimatorio;

b) tutti i debiti come tutti i crediti, attività e passività di qualunque genere e natura, maturati e/o insorti sino alla data di conclusione del contratto definitivo;

c) rimangono altresì a carico della Cedente tutte le imposte dirette e indirette derivanti dall'attività svolta fino alla consegna dell'azienda all'Acquirente nonché l'obbligo di presentazione delle dichiarazioni fiscali relative alle citate imposte riguardanti l'attività svolta fino alla data di sottoscrizione dell'atto definitivo di cessione, nonché eventuali sanzioni, interessi ed oneri accessori;

d) tutte le controversie di qualsiasi genere e tipo relative all'azienda e generate da atti o omissioni antecedenti alla data di sottoscrizione del contratto di cessione d'azienda;

e) tutti i contratti di leasing, noleggio ed altro salvo quelli che nei quali il promissario acquirente dichiara espressamente di voler subentrare;

f) i rapporti di lavoro.

#### Articolo 6) Corrispettivo

Le parti hanno convenuto tra loro, quale corrispettivo per la cessione d'azienda il prezzo complessivo di € \_\_\_\_\_ pari al prezzo di aggiudicazione all'esito della procedura competitiva ex art. 107 L. Fall. avviata dal Liquidatore giudiziale.

Il prezzo verrà corrisposto secondo le seguenti modalità:

- € 50.000,00 (cinquantamila) a titolo di caparra entro il 30.06.2025 a mezzo assegno circolare intestato alla procedura
  - € 50.000,00 (cinquantamila) a titolo di acconto prezzo entro il 30.10.2025 a mezzo bonifico bancario su c/c \_\_\_\_\_ intestato a LU.PA Srl
  - € 50.000,00 (cinquantamila) a titolo di acconto prezzo entro il 30.04.2026 a mezzo bonifico bancario su c/c \_\_\_\_\_ intestato a LU.PA Srl
- Il saldo al definitivo da sottoscrivere entro il 30.06.2026.

#### Articolo 7) Garanzie

La promittente cedente, garantisce la piena regolarità ed esclusiva proprietà, libertà e disponibilità ed il pacifico possesso dell'azienda come sopra ceduta e garantisce che è libera da pesi, vincoli, contenziosi, liti pendenti, privilegi anche fiscali, sequestri, gravami pregiudizievoli di ogni genere e/o diritti di terzi nonché da diritti di prelazione spettanti a terzi, con obbligo di liberarli e di prestare garanzia per l'evizione e difesa qualora risultasse il contrario.

In particolare, la promittente cedente, dichiara espressamente che non sono pendenti né in corso di accertamento sanzioni per violazioni di carattere fiscale in relazione alla titolarità dell'azienda in oggetto.

La parte promissaria acquirente, in considerazione del fatto che la vendita avviene nell'ambito della liquidazione dei beni di una Procedura concorsuale, dichiara di conoscere ed accettare quanto segue:

- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'azienda in oggetto.

#### Articolo 8) Atto definito

Le parti convengono che la stipula del contratto definitivo, debba avvenire entro il giorno 30.06.2026, dinanzi al Notaio scelto dal promissario acquirente e gli effetti del contratto si verificheranno a far data dal 18.07.2026, data di scadenza del contratto di affitto dell'azienda.

Tutte spese dell'atto di trasferimento, ivi inclusi i compensi dovuti al Notaio rogante, saranno interamente a carico della promissaria acquirente.

Gli effetti attivi e passivi della cessione decorreranno dalla stipula del contratto definitivo e la parte promissaria acquirente in tale data verrà immessa nel possesso giuridico e nella materiale disponibilità dell'azienda che verrà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

A tal proposito la promissaria acquirente si obbliga a volturare nel più breve tempo possibile a proprio nome la titolarità dei contratti di somministrazione nonché delle imposte e tasse comunali relative al punto vendita. In caso di ritardata voltura, entro e non oltre 10 giorni, sarà facoltà della promittente



cedente procedere a disdetta unilaterale delle utenze e quant'altro, fermo comunque l'addebito *pro quota* o *in toto* all'Acquirente dei costi relativi al periodo successivo alla decorrenza della cessione.



Articolo 9) Foro competente

Qualora si manifestassero controversie e/o divergenze in ordine alla validità, interpretazione e/o esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.



Articolo 10) Integrazione

Per quanto non espressamente pattuito nel presente accordo, le parti rinviano alle norme vigenti in materia.

Qualsiasi modifica e/o integrazione alla presente scrittura sarà efficace e valida solo in forma scritta e sottoscritta dalle parti.



Articolo 11) Spese del contratto, di registrazione, bollo e quietanza.

L'imposta di registro e le altre spese inerenti al contratto di cessione d'azienda saranno a carico del cessionario.

Roma,

Promittente Cedente



Promissario Acquirente

