

**CONTRATTO MODIFICATIVO D'AFFITTO DI RAMO
D'AZIENDA e RISOLUZIONE CONTRATTO ESTIMATORIO**

TRA:

- [REDACTED]", con sede legale in [REDACTED]
[REDACTED], Codice Fiscale – Partita Iva – Numero Iscrizione al Registro
Imprese delle Marche [REDACTED], Capitale sociale euro
243.167,00 i.v., in persona delle curatrici, a seguito di liquidazione
giudiziale n. 5/2023 Tribunale di Pesaro, in persona dell'Avv. Gaia
Cesaroni, nata [REDACTED] con studio in Pesaro, Via
Marcolini n. 4 e della Dott.ssa Monica Marini, nata a [REDACTED]
[REDACTED] con studio in Pesaro, via del Carso n. 27 a quanto *infra*
autorizzate con provvedimento del G.d. dott. Lorenzo Pini dell'08 febbraio
2024 di seguito denominata anche "Concedente" o [REDACTED]

e
[REDACTED] con sede legale in [REDACTED], Codice
Fiscale - Partita Iva – Numero Iscrizione al Registro Imprese delle Marche
[REDACTED], Capitale sociale euro 800.000,00 i.v., in
persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale
rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED] nato a C [REDACTED]
[REDACTED], a quanto appresso autorizzato con delibera del Consiglio di
Amministrazione in data 5 febbraio 2024, di seguito denominata anche
"Affittuaria" o [REDACTED]
congiuntamente a [REDACTED] le "Parti"

P R E M E S S O

- a) che [REDACTED] è titolare del ramo di azienda (di seguito "Azienda")
organizzato per lo svolgimento dell'attività di progettazione, fabbricazione,
lavorazione, posa in opera e commercio di prodotti in metallo di ogni tipo,
di strutture metalliche e di parti di strutture, di porte, finestre e loro telai,
imposte e cancelli in metallo e non, di tende da sole e relative strutture di
ogni materiale, di tende alla veneziana e simili con il marchio [REDACTED]
- b) che [REDACTED] in qualità di concedente e [REDACTED] in qualità di affittuario
hanno stipulato un contratto di affitto di azienda con atto del 30.11.2022,
autenticato dal Notaio Andrea Scoccianti rep. n.48024 racc. n.24158
registrato ad Ancona il 07.12.2022 al n.10382 serie 1T (il "Contratto di
Affitto"), regolarmente iscritto al Registro Imprese;
- c) che con sentenza n. 9/2023 depositata in cancelleria il 27.03.2023, il
Tribunale di Pesaro ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di
[REDACTED];
- d) che ai sensi dell'art. 184 CCII "L'apertura della liquidazione
giudiziale nei confronti del concedente non scioglie il contratto di affitto
d'azienda, ma il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori,
può recedere entro sessanta giorni, corrispondendo alla controparte un equo
indennizzo, che, nel dissenso tra le parti, è determinato dal giudice delegato,
sentiti gli interessati";
- e) che le Parti hanno sottoscritto svariati accordi con i quali hanno
prorogato il termine per l'esercizio della facoltà di subentro da parte della
procedura di liquidazione nel suddetto Contratto di Affitto ai sensi
dell'art.184 CCII;
- f) che le Parti, di comune accordo, hanno quindi intenzione di modificare

REGISTRATO AD ANCONA

IL 20 MAGGIO 2024 AL

N. 3626 SERIE 1T

ESATTI € 200,00

alcune clausole del Contratto di Affitto nei termini e condizioni sotto indicati, ed in particolare la clausola n. 9 (Decorrenza, Durata - Facoltà di recesso) prevedendo la durata di due anni del Contratto di Affitto, la clausola n. 12 (Magazzino) eliminando la previsione del contratto estimatorio del magazzino e le clausole n.3 (Esclusioni), n. 7 (Rapporti con i dipendenti) ove prevedono la facoltà di compensazione fra debiti e crediti reciproci nonché di eliminare la clausola n. 6 (Contratti e rapporti pendenti) nell'ottica di consentire l'esercizio della facoltà di subentro da parte dei Curatori ai sensi dell'art. 184 CCII., nonché risolvere il contratto estimatorio tra loro in essere contenuto nell'originario contratto di affitto di azienda.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate, convengono di modificare il sopra contratto di affitto, riportando qui di seguito il testo integrale aggiornato con le intervenute modifiche

1. Premesse.

Le premesse e gli allegati qui richiamati, già contenuti nell'originario contratto di affitto, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto modificativo di affitto di ramo d'azienda e devono intendersi integralmente riportati sebbene non materialmente riallegati.

2. Oggetto.

2.1 ██████ concede in affitto a ██████ che accetta e dichiara di essere idonea a condurla, l'Azienda avente ad oggetto l'attività di progettazione, fabbricazione, lavorazione, posa in opera e commercio di prodotti in metallo di ogni tipo, di strutture metalliche e di parti di strutture, di porte, finestre e loro telai, imposte e cancelli in metallo e non, di tende da sole e relative strutture di ogni materiale, di tende alla veneziana e simili con il marchio ██████ esercitata in Terre Roveresche (PU) Via San Silvestro n. 25 - Frazione Orciano di Pesaro.

2.2 L'Azienda oggetto del presente contratto di affitto è costituita da:

A) BENI IMMOBILI

a) fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Sezione Urbana /, Foglio 21, Particella 599, Subalterno 4 e con i seguenti dati di classamento: Zona Censuaria, Categoria D/7, Rendita: euro 25.614,32 - indirizzo: via San Silvestro, Piano S1 - T - 1;

b) laboratorio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Sezione Urbana /, Foglio 21, Particella 545 e con i seguenti dati di classamento: Zona Censuaria, Categoria C/3 - Classe 2^a - Consistenza 1780 m² - Superficie Catastale 1728 m² - Rendita: euro 6.802,77 - indirizzo: via San Silvestro 25, Piano S1 - T - S2 - 1;

c) autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Sezione Urbana /, Foglio 21, Particella 534, Subalterno 8 e con i seguenti dati di classamento: Zona Censuaria, Categoria C/6 - Classe 1^a - Consistenza 78 m² - Superficie Catastale 81 m² - Rendita: euro 165,16 - indirizzo: via San Silvestro snc, Piano S1;

d) magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di

Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Sezione Urbana /, Foglio 21, Particella 534, Subalterno 9 e con i seguenti dati di classamento: Zona Censuaria, Categoria C/2 - Classe 1^a - Consistenza 103 m² - Superficie Catastale 114 m² - Rendita: euro 255,34 - indirizzo: via San Silvestro snc, Piano S1;

e) autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Sezione Urbana /, Foglio 21, Particella 534 Subalterno 10, e con i seguenti dati di classamento: e con i seguenti dati di classamento: Zona Censuaria, Categoria C/6 - Classe 1^a - Consistenza 76 m² - Superficie Catastale 79 m² - Rendita: euro 160,93 - indirizzo: via San Silvestro snc, Piano S1;

f) magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Sezione Urbana /, Foglio 21, Particella 534, Subalterno 11 e con i seguenti dati di classamento: Zona Censuaria, Categoria C/2 - Classe 1^a - Consistenza 107 m² - Superficie Catastale 79 m² - Rendita: euro 265,25 - indirizzo: via San Silvestro snc, Piano S1;

nonché i seguenti terreni a servizio dei suddetti fabbricati distinti come segue:

g) appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Foglio 21, Particella 676 e con i seguenti dati di classamento: Qualità: Seminativo arborato, Classe 2^a, Superficie 185 m², Reddito Dominicale: euro 0,91, Reddito Agrario: euro 0,67;

h) appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Foglio 21, Particella 749 e con i seguenti dati di classamento: Qualità: Seminativo arborato, Classe 2^a, Superficie 4.103 m², Reddito Dominicale: euro 20,13, Reddito Agrario: euro 14,83;

i) appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune Censuario di Terre Roveresche PU Sez. b - Orciano (codice catastale: M379), con i seguenti dati di identificazione: Foglio 21, Particella 750 e con i seguenti dati di classamento: Qualità: Seminativo arborato, Classe 2^a, Superficie 1.925 m², Reddito Dominicale: euro 9,44, Reddito Agrario: euro 6,96.

B) BENI MOBILI

a) impianti, attrezzature ed arredi liberi da vincoli o pignoramenti, come meglio individuati, specificati ed elencati nell'allegato B) a valere quale inventario condiviso tra le Parti.

C) MARCHIO

a) il marchio come graficamente riportato in allegato C).

D) AUTORIZZAZIONI – LICENZE – CERTIFICAZIONI

a) le autorizzazioni, le licenze, le certificazioni, le concessioni, i permessi e/o ogni provvedimento amministrativo utile e/o necessario per l'esercizio dell'Azienda e nello specifico:

- certificato numero 1205/7 UNI EN ISO 9001:2015 emissione corrente del 10.04.2021 scadenza 09.04.2024 in **allegato D)**;

- certificato di costanza della prestazione – porta pedonale esterna per vie di fuga Mod. Planet 72 Plus n. 0497/CPR/6112 del 15.04.2019 con scadenza 15.03.2023 in **allegato E**);
- certificato di costanza della prestazione – porta pedonale esterna per vie di fuga Mod. Euroline EL65P n. 0497/CPR/6113 del 15.04.2019 con scadenza 15.03.2023 in **allegato F**);
- certificato di costanza delle prestazioni – evacuatore naturale di fumo e calore Mod. Schuco EFC AWS 57 RO n. 0497/CPR/5672 del 29.03.2017 con scadenza 15.03.2023 in **allegato G**);
- attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici “la soatech s.p.a.” n. 35971/17/00 del 20.10.2020 con scadenza validità triennale 19.10.2023 e scadenza validità quinquennale 19.10.2025 in **allegato H**);
- autorizzazione unica ambientale per scarico acque reflue in pubblica fognatura-emissioni in atmosfera-impatto acustico rilasciata da SUAP Unione Roveresca del 21.06.2016 a seguito determinazione del 13.06.2016 n. 972 emessa dalla Provincia di Pesaro e Urbino in **allegato I**);
- attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per attività distributore di carburanti liquidi pratica n. 11233 del 12.04.2018 scadenza 26.03.2023 in **allegato L**);
- attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per attività principale di locali adibiti a depositi di superficie lorda superiore a 1000 m2 con quantitativi di merci e materiali combustibili superiori complessivamente a 5000 kg di oltre 3000 m2, pratica n. 14335 del 19.07.2021 in **allegato M**);

b) altre eventuali autorizzazioni, licenze, certificazioni, concessioni, permessi, provvedimenti amministrativi non espressamente richiamati al punto a) che precede utili e/o necessari per l'esercizio dell'Azienda.

La Concedente si impegna a collaborare affinché l’Affittuaria possa subentrare, nelle forme di legge, a tali suddetti titoli così come ■■■■■ si impegna a farne riacquisire la titolarità a ■■■■■ al venir meno dell’efficacia del presente contratto per qualsivoglia motivo, ragione o causa.

3. Esclusioni.

3.1 Sono espressamente esclusi dall'Azienda e, pertanto, restano di esclusiva competenza della Concedente:

- a) tutti i debiti ed i crediti, nessuno escluso, sorti antecedentemente alla data di efficacia del contratto originario di affitto od aventi, comunque, titolo, ragione e/o causa derivanti da presupposti antecedenti a detta data, quantunque accertati e/o azionati anche in seguito;
- b) le garanzie di qualsiasi natura prestate dalla Concedente;
- c) eventuali controversie giudiziarie attive e passive della Concedente;
- d) la disponibilità di cassa della Concedente e ogni altra sua forma di liquidità esistente alla data della consegna;
- e) i beni presenti nel magazzino comprensivi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, relativamente ai quali si fa rinvio a quanto previsto nell'articolo 12) del presente contratto.

3.2 La Concedente, a far data dall'efficacia del contratto di affitto e sino alla cessazione, resterà completamente estranea alla gestione dell'Azienda da parte dell’Affittuaria, sicché ogni credito e debito per rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto sarà imputato a ■■■■■ che si obbliga

espressamente a sollevare [REDACTED] da ogni relativa responsabilità o inadempimento di fronte ad Autorità e/o a terzi.

4. Contratti.

4.1 L'Affittuaria subentrerà alla Concedente, ai sensi dell'art. 2558 cod. civ., nei contratti funzionali all'esercizio del ramo di azienda trasferito di cui all'**allegato N)** con esclusione di qualsivoglia rapporto negoziale non espressamente ivi indicato.

4.2 Resta inteso che qualora il subentro nei contratti sia impedito per qualsiasi causa o non ritenuto economicamente conveniente, l'Affittuaria potrà stipulare autonomamente nuovi contratti con enti e soggetti erogatori dei medesimi servizi, fatto salvo l'obbligo di ritrasferire l'Azienda al termine del contratto dotata di analoghi servizi.

4.3 L'Affittuaria si obbliga a subentrare alla Concedente nei contratti relativi ai cantieri in corso di esecuzione di cui all'**allegato O)** che per ciascuno di essi ne descrive l'oggetto, l'ubicazione, l'importo della commessa, lo stato di avanzamento nonché ogni altro elemento volto a regolare tra le Parti i rapporti economici connessi all'assunzione dell'obbligo di cui alla presente clausola con riferimento alla data di efficacia del presente contratto.

5. Consegna dell'Azienda

5.1 La consegna dell'Azienda da parte della Concedente all'Affittuaria avverrà - unitamente alla consegna di tutta la documentazione utile e/o necessaria all'esercizio dell'attività - il giorno 01 (uno) dicembre 2022, data di efficacia del contratto di affitto d'azienda come previsto al successivo articolo 9.

5.2 Da tale data l'Affittuaria sarà immessa nel pieno possesso dell'Azienda e decorreranno gli effetti attivi e passivi del presente contratto.

5.3 L'Affittuaria dichiara di aver preso visione delle condizioni di funzionamento e dello stato manutentivo delle immobilizzazioni facenti parte dell'Azienda affittata e nulla eccepisce al riguardo.

6. Contratti e rapporti pendenti.

Le parti espressamente convengono di eliminare l'art. 6 (Contratti e rapporti pendenti) contenuto nel contratto di affitto originario.

7. Rapporti con i dipendenti.

7.1 Con decorrenza dalla data di efficacia del contratto di affitto, l'Affittuaria subentra nei rapporti di lavoro subordinato relativi ai dipendenti che svolgono la propria attività all'interno dell'azienda, precisamente identificati nell'**allegato P)**, assumendo conseguentemente ogni relativo onere retributivo e contributivo

7.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che sono stati adempiuti alla data odierna tutti gli obblighi previsti dall'art.47 della L. n.428/1990 e successive modifiche ed integrazioni, come da verbale del 21.10.2022 che si allega sotto la **lettera Q)**.

7.3 La Concedente dichiara che i lavoratori subordinati, in servizio presso l'Azienda ed indicati nell'allegato P), sono stati assunti nel rispetto delle disposizioni legislative in materia e che le retribuzioni a favore di essi maturate, fino alla data di sottoscrizione del contratto originario, sono state regolarmente corrisposte nelle somme nette emergenti da ciascuna busta paga e sono conformi alle disposizioni dei contratti collettivi di categoria applicati ad eccezione di quelle maturate dal 01.11.2022 al 30.11.2022.

7.4 La Concedente dichiara e garantisce di aver sempre riservato nei confronti dei propri dipendenti trasferiti condizioni e benefici in misura uguale o superiore a quella prevista dalle disposizioni di legge, contrattuali in materia di lavoro subordinato e di aver rispettato le norme di legge vigenti in materia, ed in particolare quelle sul collocamento, sulla sicurezza e salute dei lavoratori, sulla sicurezza dell'ambiente di lavoro e sui termini di assunzione, nonché in generale quelle in materia di lavoro subordinato.

7.5 Il trattamento normativo applicabile ed effettivamente applicato ai dipendenti dell'Azienda e il relativo inquadramento sono quelli previsti dalle norme di legge e dal contratto collettivo applicabile, già noti alle Parti.

7.6 L'Affittuaria s'impegna ad applicare ai dipendenti trasferiti i trattamenti economici e normativi contemplati dalle vigenti norme di legge, nonché dai contratti collettivi, fino alla loro scadenza naturale o legittima cessazione anticipata.

8. Canone.

8.1 Il canone d'affitto per l'Azienda (di seguito Canone) viene determinato in euro 165.000,00 (cento sessantacinquemila/virgola zero zero) annui, oltre a IVA nell'aliquota di legge, da corrispondersi in canoni trimestrali anticipati entro il giorno 10 (dieci) del primo mese di ogni trimestre dell'importo di euro 41.250,00 (quarantunomila duecentocinquanta), oltre IVA nell'aliquota di legge.

L'Affittuaria contestualmente alla stipula del contratto originario in data 30 novembre 2022, ha versato i primi due canoni trimestrali pari a complessivi euro 82.500,00 oltre a IVA nell'aliquota di legge, a mezzo bonifico su conto corrente bancario intestato alla Concedente ed in essere presso ██████████

██████████. IBAN: ██████████. I successivi canoni sino a diversa comunicazione di ██████████ dovranno essere versati sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale IBAN: IT60D0882613307000000115392.

Il canone d'affitto annuo nell'importo sopra determinato è da intendersi costituito per euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) riferito alla parte immobiliare del compendio aziendale e per euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero zero) riferito alla parte mobiliare del compendio aziendale.

8.2 Tale canone rimarrà fisso per l'intera durata del contratto ed il pagamento andrà effettuato alla Concedente con le modalità sopra indicate.

8.3 In caso di ritardo nel pagamento del Canone alle scadenze, saranno dovuti, senza necessità di messa in mora, interessi moratori al tasso legale maggiorato di 3 (tre) punti, salvo diversa previsione di legge.

9. Decorrenza, Durata - Facoltà di recesso.

9.1 La durata del contratto di affitto viene fissata in **anni 2** (due) a decorrere dal giorno **1° dicembre 2022** data di efficacia del contratto di affitto originario, oggetto della presente modifica.

9.2 Successivamente, il contratto si rinnoverà, annualmente salvo disdetta da parte della Concedente da inviarsi mediante lettera raccomandata A.R. o posta certificata indirizzata all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza originaria o prorogata.

9.3 In ogni caso, l'Affittuaria dovrà corrispondere il Canone per ogni mese di ulteriore utilizzo dell'Azienda, fino al suo effettivo rilascio.

9.4 L'affitto cesserà, comunque, senza necessità di disdetta, nel caso in cui

l'Affittuaria dovesse rendersi acquirente dell'Azienda.

9.5 È data all'Affittuaria facoltà di recesso che potrà essere esercitata non prima che siano decorsi due anni di vigenza del contratto; recesso da esprimersi a mezzo lettera raccomandata A.R. o posta certificata indirizzata alla Concedente con un preavviso di mesi 6 (sei) rispetto alla data di sua efficacia.

10. Uso dell'Azienda. Manutenzioni. Migliorie.

10.1 L'Affittuaria gestirà l'Azienda con la diligenza del buon padre di famiglia, senza mutarne la destinazione d'uso e in modo tale da assicurarne - salvo cause di forza maggiore - l'efficienza dell'organizzazione e l'avviamento.

10.2 L'Affittuaria si impegna, quindi, a mantenere i singoli cespiti in buono stato di conservazione e funzionamento, assumendosi l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, non intendendo le parti derogare all'art.2561 cod.civ.

10.3 Le Parti, non avendo derogato al disposto dell'art. 2561 cod.civ. concernente l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, convengono che l'ammortamento dei beni immobili e mobili appartenenti al ramo di azienda affittato ed esistenti alla data di decorrenza ai sensi di quanto disciplinato dall'art.102, comma 8, D.P.R. n. 917/86 e successive modifiche sia effettuato, ad ogni effetto civile e/o fiscale, dalla Affittuaria.

10.4 Graveranno esclusivamente sull'Affittuaria tutte le obbligazioni successive alla immissione nel possesso dei beni aziendali e relative alla gestione e all'esercizio degli stessi, e così, a titolo esemplificativo: oneri e responsabilità nella conduzione dell'Azienda, osservanza delle normative sulla sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro, trattamento contributivo e retributivo dei dipendenti, disciplina sui rifiuti.

10.5 È riconosciuto alla Concedente il diritto di ispezionare o di far ispezionare i beni appartenenti all'Azienda a mezzo di persone di fiducia, previo congruo preavviso.

10.6 L'Affittuaria ha il diritto di apportare - previa autorizzazione scritta della Concedente - al complesso aziendale oggetto di affitto tutti gli interventi migliorativi che riterrà opportuni; è fatto comunque salvo il diritto dell'Affittuaria di rimuovere le migliorie apportate che non siano state autorizzate dalla Concedente, con riduzione in pristino del ramo di azienda al termine dell'affitto a sua integrale cura e spese, ovvero rilasciarle alla Concedente senza indennizzo o compenso alcuno.

10.7 L'Affittuaria avrà diritto di installare nuovi impianti e/o macchinari, senza con ciò recare pregiudizio a quelli già esistenti, senza obbligo di previa comunicazione. Al termine del contratto di affitto di ramo d'azienda l'Affittuaria avrà il diritto di asportare, a propria cura e spese, gli impianti e/o i macchinari suddetti, ovvero rilasciarli alla Concedente senza indennizzo o compenso alcuno.

11. Polizze Assicurative.

11.1 L'affittuaria ha provveduto, a propria cura e spese, a stipulare, entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di efficacia del contratto originario, una polizza assicurativa - con primaria compagnia - contro il rischio di incendio, perdita e deterioramento, anche accidentale o per dolo di terzi, dei beni dell'Azienda, indicando, quale beneficiaria [REDACTED]. In relazione agli

immobili andranno assicurati per un massimale non inferiore a euro 3.133.000 (tremilionicentotrentatremila) mentre gli impianti macchinari, attrezzature ed arredi costituenti la parte mobiliare per un massimale non inferiore a euro 1.250.000 (unmilione duecentocinquantamila).

11.2 L'Affittuaria si obbliga a mantenere in vigore le polizze di cui all'art. 11.1 che precede per tutta la durata del contratto di affitto.

L'Affittuaria dovrà consegnare alla Concedente copia delle polizze di assicurazione di cui all'art. 11.1 nonché delle quietanze di pagamento dei premi qualora richiesto.

12. Magazzino -

12.1 Le scorte di magazzino, comprensive di materie prime, semilavorati e prodotti finiti ("Magazzino") non concorrono a formare l'Azienda.

12.2 Tuttavia, la Concedente consegnerà il Magazzino in deposito all'Affittuaria, la quale lo conserverà presso i locali in cui ha sede l'Azienda a titolo gratuito.

12.3 In merito al contratto estimatorio previsto nell'originario contratto di affitto, le parti espressamente convengono di risolverlo anticipatamente a far tempo dal giorno della sottoscrizione del presente atto modificativo.

13. Cessazione dell'affitto e riconsegna dell'Azienda.

13.1 In caso di scioglimento del presente contratto, per qualsivoglia causa e salvo il caso di acquisto dell'Azienda da parte dell'Affittuaria, questa sarà tenuta a restituire l'Azienda alla Concedente nelle condizioni in cui essa è stata consegnata, salvo il normale degrado d'uso, entro il termine di giorni 60 (sessanta), fermo l'onere di corrispondere il canone di affitto fino all'effettivo rilascio e fatto salvo il diritto dell'Affittuaria di dare esecuzione ai contratti perfezionati con i terzi prima dello scioglimento del contratto. Al momento della riconsegna dell'Azienda verrà, altresì, ritrasferito in capo alla Concedente il numero massimo di dipendenti assunti dall'Affittuaria a seguito del presente atto. In caso di apertura della liquidazione giudiziale in capo alla Concedente e subentro nel contratto di affitto, la retrocessione alla liquidazione giudiziale di aziende, o rami di aziende, non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile. Ai rapporti pendenti al momento della retrocessione si applicano le disposizioni di cui alla sezione V del Capo I del titolo VI del CCII.

13.2 I crediti e i debiti dell'Affittuaria sorti durante la vigenza del rapporto di affitto resteranno in capo a quest'ultima. L'Affittuaria dovrà tenere indenne la Concedente da qualsiasi pretesa riferibile a fatti verificatisi durante l'affitto, ivi compresi tutti quelli inerenti ai rapporti di lavoro, ad eccezione della quota di T.F.R. e altre voci retributive, indennitarie, contributive o previdenziali che fossero ancora riferibili al periodo antecedente all'efficacia del presente contratto.

13.3 Salvo diverso accordo, la Concedente non avrà l'obbligo di subentrare nei contratti stipulati per l'esercizio dell'Azienda da parte dell'Affittuaria, impegnandosi comunque quest'ultima a tenere manlevata e indenne la Concedente da qualsiasi richiesta formulata dai terzi in ragione di tali rapporti.

13.4 I beni immessi dall'Affittuaria a qualsiasi titolo nell'Azienda condotta in affitto sono fin d'ora da ritenere di sua esclusiva proprietà e potranno essere asportati a sua cura e spese alla cessazione del rapporto, eccezion

fatta per i beni necessari immessi in reintegrazione di quelli ricevuti in affitto. In caso di perimento anche di singoli beni mobili aziendali, essi dovranno essere sostituiti con altri aventi caratteristiche analoghe, senza che sia dovuto alcun conguaglio per eventuali differenze di valore.

13.5 Nulla sarà dovuto dalla Concedente all'Affittuaria a titolo di indennità per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento.

13.6 L'Affittuaria rinuncia sin da ora, laddove venga medio tempore dichiarato il fallimento della Concedente all'indennizzo ex art. 184, co. 1 CCII laddove la Curatela eserciti nel termine di legge la facoltà di recesso prevista dalla ridetta norma.

14. Clausola risolutiva espressa.

14.1 Il contratto di affitto si risolverà di diritto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. – previo invio posta elettronica certificata con diffida all'adempimento e termine non inferiore a 15 (quindici) giorni per porvi rimedio, salvo il risarcimento del danno - nell'ipotesi in cui l'Affittuaria non adempia agli obblighi dalla stessa assunti ed inerenti:

- il mancato pagamento nei termini di un canone trimestrale;
- il mutamento di destinazione d'uso dell'Azienda o il suo subaffitto non autorizzato;
- la sottoposizione dell'Affittuaria a procedura concorsuale.

15. Divieto di cessione del contratto. Sublocazione

15.1 L'Affittuaria non potrà cedere a terzi ad alcun titolo il presente contratto ovvero i diritti e le obbligazioni dallo stesso derivanti, né potrà subaffittare, neanche parzialmente, ovvero costituire qualsivoglia diritto sull'Azienda senza il preventivo assenso scritto della Concedente.

15.2 La Concedente autorizza sin da ora l'Affittuaria a subaffittare la porzione dell'Azienda costituita dall'impianto di verniciatura e dai locali in cui lo stesso è posto identificati al superiore art. 2.2 lett. A) sub.a) e descritti nella piantina planimetrica in **allegato R**); salva e impregiudicata la sua responsabilità solidale nei confronti della Concedente.

15.3 L'Affittuaria, per tutta la durata del presente contratto, concede in sub-comodato gratuito a ██████ che accetta, una porzione dell'immobile da individuarsi di comune accordo fra le Parti al fine di archiviarvi le proprie scritture contabili.

Per lo stesso periodo l'Affittuaria consentirà l'utilizzo gratuito da parte di ██████ dei sistemi informatici per le attività gestorie amministrative (a titolo esemplificativo e non esaustivo tenuta contabilità, gestione posta elettronica ordinaria e certificata) senza che ciò comporti interruzioni e/o sospensioni dell'ordinaria operatività dell'Affittuaria.

██████ si obbliga ad utilizzare e far sì che i propri dipendenti e/o collaboratori utilizzino i Sistemi Informatici con la massima diligenza. ██████ è tenuta ad assumere le misure di sicurezza e di protezione necessarie, sia all'interno della propria organizzazione, sia nello svolgimento di attività che comportino contatti con i terzi, a garantire la riservatezza dei dati e a garantire l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati riservati con particolare riferimento alla Legge.196/03, esonerando sin da ora ██████ da ogni qualsiasi rischio, colpe, danni e responsabilità sia in materia civile che penale cagionati dal compimento di fatti dolosi o colposi subiti da ██████ per effetto dell'utilizzo dei locali e dei sistemi informatici.

16. Dichiarazioni della Concedente e dell’Affittuaria

16.1 [REDACTED] garantisce l'effettiva, piena e incondizionata proprietà e disponibilità dei beni e dei rapporti compresi nell'Azienda oggetto del contratto di affitto. In particolare, [REDACTED] garantisce che i beni ricompresi nell'Azienda non sono gravati da alcun pegno, ipoteca, garanzia, servitù o altro gravame e non sono oggetto di alcuna opzione, promessa, accordo o reclamo di qualunque natura, sia per quanto concerne la loro proprietà, sia per quanto concerne la loro disponibilità e il loro godimento.

16.2 [REDACTED] garantisce inoltre che tutti i beni ed i cespiti costituenti l'Azienda sono in normali condizioni di efficienza e manutenzione e conseguentemente idonei all'utilizzo a cui sono destinati.

16.3 L'Affittuaria dichiara di aver preso visione delle condizioni di funzionamento e dello stato manutentivo delle immobilizzazioni facenti parte dell'Azienda affittata e nulla eccepisce al riguardo.

17. Prelazione

17.1 In considerazione degli impegni assunti dall'Affittuaria con il presente contratto, funzionali anche al mantenimento dei posti di lavoro e dei valori aziendali, la Concedente concede all'Affittuaria diritto di prelazione in caso di vendita dell'Azienda. Nel caso in cui la Concedente intenda cedere l'Azienda a terzi esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita dell'azienda all'esito dell'esperimento delle procedure competitive ex art. 216 CCII, il curatore, entro dieci giorni, lo comunica via posta elettronica certificata all'Affittuario, il quale potrà manifestare la volontà di esercitare il diritto di prelazione mediante posta elettronica certificata entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione.

17.2 Il diritto di prelazione sussisterà per tutta la durata dell'affitto e si estenderà per un periodo di tre mesi successivi alla sua cessazione.

18. Attestazione Prestazione Energetica.

Le parti dichiarano di essere edotte del contenuto del D.Lgs. 311/2006 e successive modifiche; all'uopo la Concedente dichiara ed attesta che le porzioni immobiliare in contratto di cui al superiore art. 2.2 lett. a) e b) risultano dotate degli attestati di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche, rilasciati rispettivamente in data 09.10.2017 e in data 16.11.2022. L'Affittuaria dichiara pertanto di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica degli edifici e la documentazione relativa alla prestazione energetica attinente ai beni in contratto per i quali è previsto l'obbligo.

19. Disposizioni generali.

19.1 Tutte le comunicazioni tra le parti dovranno essere effettuate in forma scritta e dovranno inviarsi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento agli indirizzi in epigrafe ovvero a mezzo posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi: per la Concedente, lg5.2023pesaro@pecliquidazionigiudiziali.it; per l'Affittuaria, [REDACTED]

19.2 Il presente contratto, avendo per oggetto prestazioni soggette ad IVA, andrà registrato a tassa fissa.

19.3 Le spese ed imposte del presente atto faranno carico all'Affittuaria, salvo quelle che, per legge, gravano esclusivamente sulla Concedente dell'Azienda.

19.4 Qualsiasi modifica al presente contratto non sarà valida e vincolante

ove non risulti da atto scritto e firmato dalle parti.

19.5 L'eventuale tolleranza di una delle parti a comportamenti dell'altra, in violazione delle disposizioni contenute in questo contratto, non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Osimo, 22 aprile 2024

FIRMATI: Gaia Cesaroni - Monica Marini - [REDACTED]-----

REPERTORIO N. 50.405

RACCOLTA N. 25.518

AUTENTICA DI FIRME

* * *

Certifico io sottoscritto Dottor ANDREA SCOCCIANTI - Notaio con residenza in Osimo ed iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ancona che i signori:

- **CESARONI GAIA**, nata a [REDACTED], con studio in Pesaro, Via Marcolini n. 4 e

- **MARINI MONICA**, nata a [REDACTED], con studio in Pesaro, Via del Carso n. 27, quali curatrici - a seguito di liquidazione giudiziale n. 5/2023 Tribunale di Pesaro - della Società [REDACTED]

con sede legale in [REDACTED], Capitale sociale euro 243.167,00 i.v., codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche [REDACTED] autorizzate con provvedimento del G.d. dott. Lorenzo Pini dell'8 febbraio 2024;

- [REDACTED], nato a [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui in appresso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore della Società [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], Capitale sociale euro 800.000,00 i.v., codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura delle Marche [REDACTED] in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 5 febbraio 2024; della cui identità personale io Notaio sono certo hanno firmato alla mia presenza, l'atto che precede del quale ho dato lettura ai comparenti, richiedendomi di riceverlo in deposito nei miei atti e sottoscrivendolo alle ore nove e cinquanta.

Osimo, Via Marco Polo n. 98, ventidue aprile duemilaventiquattro

-----ANDREA SCOCCIANTI NOTAIO-----



Certificazione di conformità di copia digitale a Originale Analogico
(art. 22 dei D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 art. 68 ter. Legge 16 febbraio 1913 n. 89)

Io sottoscritto Andrea Scoccianti, Notaio in Osimo, iscritto al Collegio Notarile di Ancona, certifico, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotato di certificato di vigenza fino al 3 agosto 2026, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia (formata in esenzione dell'imposta di bollo perché finalizzata all'effettuazione degli atti e delle operazioni di cui agli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601) e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale analogico, firmato a norma di legge.

Osimo, Via Marco Polo n. 98 - 7 giugno 2024

File firmato digitalmente dal Notaio Andrea Scoccianti

