



Avv. CARLO FRATI
NOTAIO IN VIAREGGIO
Via Rosolino Pilo, 18 - 55049 VIAREGGIO

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, le sottoscritte parti:

[REDACTED] di intervenire al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico della società [REDACTED] sede in Massa, Via Aurelia Catagnina n. 10, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese Toscana Nord-Ovest [REDACTED], società di seguito semplicemente indicata anche come affittante o concedente;

- [REDACTED] la quale dichiara di intervenire al presente atto quale titolare della ditta individuale [REDACTED] corrente in Massa [REDACTED] ciliata, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese Toscana Nord [REDACTED] di seguito semplicemente indicata anche come affittuaria.

Registrato a Viareggio
il 29/08/2023
al n. 4260 Serie 1T

PREMETTONO QUANTO SEGUE

- a) la società affittante come sopra rappresentata dichiara di essere proprietaria dell'azienda posta in Massa, Via Aurelia Catagnina n. 10, esercente l'attività di produzione e commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti di pasticceria e panificio;
- b) la società affittante come sopra rappresentata dichiara l'attività aziendale qui concessa in affitto è svolta in forza di segnalazione certificata di inizio attività Comune di Massa in data 2 agosto 2019 protocollo n. 46904: al riguardo l'affittuaria dichiara aver fatto verificare la sussistenza in capo alla parte affittante di tutti gli idonei titoli legittimanti la titolarità e l'esercizio dell'azienda affittata;
- c) è intenzione dell'affittante attuare un processo di turnaround che non escluda il ricorso ad una procedura concorsuale;
- d) allo scopo di salvaguardare l'attuale patrimonio aziendale e i livelli occupazionali e allo scopo di non disperdere il valore di avviamento dell'azienda evitando il suo degrado verso valori atomistici della stessa, l'affittante intende concedere in affitto alla ditta [REDACTED] che si è dichiarata disponibile, l'azienda comprendente tutti i beni mobili, i dipendenti, i macchinari ed i beni immateriali;
- e) l'affittuaria ha disponibilità finanziarie e know-how tecnico-produttivo ed imprenditoriale che intende porre a disposizione dell'operazione oggetto del presente atto per proseguire da subito l'attività svolta dalla società [REDACTED]

[redacted] intesa quale perseguimento della gestione dell'azienda di cui al presente contratto;

f) pertanto, con espressa esclusione dell'assunzione dei de-

[redacted] maturati alla data [redacted]

re in affitto alla ditta [redacted]

SEPPINA la propria azienda;

g) l'affittante, alla data odierna, ha in forza numero 7 (sette) dipendenti.

Tanto premesso le sottoscritte parti convengono e stipulano quanto segue.

1) Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto costituendo il primo capitolo dello stesso quanto allegato.

2) Consenso [redacted]

La società [redacted] come sopra rappresentata dà e concede a titolo di affitto la propria azienda all' [redacted] che a tale titolo accetta, il tutto come meglio specificato in [redacted] e sotto i seguenti patti e condizioni.

3) Oggetto

L'affitto ha per oggetto l'azienda corrente in Massa, Via Aurelia Catagnina n. 10, in premessa meglio individuata la cui descrizione si abbia come qui integralmente riportata e trascritta, azienda comprensiva di:

a) tutti gli impianti, i macchinari, i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio, le attrezzature varie e minute, di cui all'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

b) n. 7 (sette) contratti di lavoro subordinato con i dipendenti dall'affittante, il tutto come meglio disciplinato e previsto al successivo articolo 4;

c) i contratti di somministrazione conclusi dall'affittante concernenti essenzialmente le utenze;

d) ogni e qualsiasi autorizzazione, permesso, approvazione e titolo di qualsivoglia natura emesso da qualsiasi competente autorità pubblica e/o privata che sia necessario e/o utile per lo svolgimento delle attività inerenti l'azienda;

e) l'avviamento commerciale, ivi compresi gli indirizzi dei fornitori e dei clienti nazionali ed esteri attualmente riferibili all'azienda oggetto di affitto;

f) beni immateriali rappresentati dall'insegna e dal marchio non registrato, il tutto ben noto alla [redacted] affittataria che espressamente conferma e

g) il contratto di locazione relativo all'unità immobiliare ove viene svolta l'attività dell'azienda sottoscritto in data 25 febbraio 2019 registrato a Massa-Carrara il 6 marzo 2019 al n. 000826 serie 3T, contratto di locazione che la [redacted] dichiara di ben conoscere ed accettare.

In merito l'affittante si obbliga agli adempimenti e alle comunicazioni di cui all'art. 36 della legge 392/1978 e successive integrazioni e o modifiche.

Le parti danno atto di aver proceduto in contraddittorio alla verifica della consistenza dei beni di cui al presente atto.

La concedente dichiara e garantisce che tutti i beni, anche immateriali, costituenti l'azienda affittata sono di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità.

Ogni addizione o miglioria ai beni costituenti l'azienda che si rendesse anche solo opportuna per l'esercizio della stessa è fin da oggi autorizzata dalla concedente, a spese e cura dell'affittuaria, restando inteso che l'affittante in ogni caso nulla sarà obbligata a fare al riguardo.

4) Personale Contratti di lavoro del personale dipendente

La società affittante ha in forza n. 7 (sette) dipendenti, come da apposito elenco in cui sono indicati per ciascun dipendente il cognome e nome, data di nascita, data di assunzione, inquadramento contrattuale ed eventuale qualifica rivestita in azienda, debiti pregressi esistenti e maturati verso l'affittante e che l'affittante e l'affittuaria dichiarano di avere congiuntamente sottoscritto, elenco che, pur costituendo parte integrante del presente atto, non si allega ad esso per motivi di privacy.

Ai sensi dell'art. 2112 c.c., la società affittuaria subentra in tutti i predetti rapporti di lavoro subordinato relativi ai predetti dipendenti che svolgono la propria attività all'interno dell'azienda in oggetto.

L'affittante si obbliga a pagare gli stipendi, i ratei ferie e mensilità maturati sino alla data di decorrenza dell'efficacia del presente contratto. Qualora l'affittuaria fosse tenuta per legge al pagamento di competenze e/o ratei di spettanza dell'affittante, essa vi provvederà e recupererà il costo sostenuto mediante compensazione con il canone di affitto.

La concedente si impegna a consegnare tutta la documentazione relativa a detto personale, comprensiva di documenti di lavoro nell'osservanza delle disposizioni di legge e dei contratti collettivi vigenti in materia.

Per tutto il periodo di efficacia del presente contratto, qualora l'affittante facesse ricorso a procedura di risanamento prevista dal Codice della Crisi, l'affittuaria si asterrà dall'incrementare il numero dei dipendenti e/o rivedere gli inquadramenti contrattuali salvo che tali eventi non siano dovuti in forza di procedimenti giuridici.

Qualora per qualunque motivo il presente contratto d'affitto dovesse cessare e l'affittante ritornasse nella detenzione e gestione dell'azienda con ripresa in carico dei rapporti di lavoro sussistenti al momento della cessazione, non potranno far carico sulla medesima affittante, almeno nei rapporti in-

terni tra gli odierni contraenti, gli oneri economici derivanti dall'eventuale obbligo di prosecuzione dei nuovi contratti di lavoro superiori agli attuali 7 (sette) rapporti contrattuali già conclusi dall'affittante e trasferiti all'affittuaria, oneri che quindi, resteranno a carico dell'affittuaria, come anche le competenze maturate durante l'affitto.

5) Subentro nei contratti.

Per effetto del presente contratto, la parte affittuaria subentra automaticamente, ai sensi dell'art. 2558 c.c., in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda in oggetto e non aventi carattere personale, alla stessa parte affittuaria ben noti ed espressamente accettati.

La parte affittuaria, entro dieci giorni da oggi, darà avviso mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento a tutti coloro che abbiano contratti in corso con l'azienda affittata ed esonera espressamente la parte affittante da ogni responsabilità derivante dall'eventuale recesso per giusta causa dei terzi contraenti medesimi.

6) Merci, debiti e crediti.

Si intendono tassativamente esclusi dal presente contratto:

- i crediti e i debiti dell'azienda affittata che resteranno rispettivamente a favore e a carico della società affittante la quale si obbliga a rimborsare all'affittuaria, in eventuale "moneta" concorsuale, quanto la stessa dovesse eventualmente corrispondere ai creditori per atti, fatti ed omissioni riferibili o imputabili alla società affittante e funzionali all'ordinaria prosecuzione dell'affitto d'azienda.

7) Durata

La durata dell'affitto è stabilita in 36 (trentasei) mesi con decorrenza dal giorno 9 (nove) agosto 2023 (duemilaventitré), con possibilità di proroga di ulteriori dodici mesi e così successivamente di anno in anno, salvo che una delle parti non comunichi all'altra, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata inviata con preavviso di sei mesi rispetto alla scadenza, di non voler prorogare la durata del contratto.

8) Canone

Il canone annuale per l'affitto dell'azienda è concordemente stabilito in Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) oltre I.V.A. e dovrà essere pagato in numero 12 (dodici) rate mensili dell'importo di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) oltre I.V.A. ciascuna scadenti il giorno 31 (trentuno) di ogni mese.

Il mancato pagamento di due mensilità consecutive produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'affittuaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

Dall'importo di cui al punto precedente potranno essere scomputate le somme pagate dall'affittuaria ai dipendenti per

mensilità pregresse o per altri diritti dagli stessi già maturati alla data di efficacia del presente contratto ovvero per maturati ratei di TFR ed oneri differiti che la parte affittuaria si accolla.

9) Assicurazione.

L'affittuaria stipulerà idonea polizza con primaria società assicurativa, con vincolo a favore dell'affittante, per la copertura di ogni e qualsiasi danno al complesso aziendale oggetto del presente affitto, ivi compresi, a titolo esemplificativo, l'eventualità di scoppio, fulmine ed incendio.

La polizza dovrà contenere anche una copertura per la responsabilità civile verso terzi.

I massimali oggetto delle suddette coperture dovranno essere adeguati e comunque concordati con l'affittante.

10) Obblighi dell'affittuaria

L'affittuaria dovrà custodire e utilizzare il complesso aziendale nel miglior modo, in conformità alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia nonché in ossequio alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento.

La stessa si obbliga inoltre:

- a non modificare la destinazione dell'azienda;
- a mantenere la normale dotazione di scorte, l'integrità ed efficienza degli impianti, macchinari ed attrezzature, il valore dei marchi e dell'avviamento; l'affittuaria dovrà conservare altresì l'integrità aziendale intesa nel suo complesso essendo tenuta alla manutenzione ordinaria della stessa;
- a far fronte per tutta la durata dell'affitto a tutti gli obblighi e oneri anche verso le pubbliche autorità, amministrazioni e terzi per fatti comunque riferibili alla gestione dell'azienda affittata;
- a non sviluppare marchi e/o altre attività che possano distogliere l'avviamento dal complesso aziendale concesso in affitto;
- a restituire tutti i beni affittati, alla scadenza dell'affitto, nel normale stato di efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

11) Cessione del contratto

L'affittuaria potrà subaffittare a terzi l'azienda in esame e/o cedere a terzi il presente contratto esclusivamente con il consenso scritto dell'affittante e degli organi della eventuale procedura concorsuale.

12) Cauzione

Attesa la prevista polizza assicurativa, l'affittante dispensa l'affittuario dal rilascio di cauzioni di sorta.

13) Oneri relativi alla gestione

Saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria tutte le spese inerenti alla gestione dell'azienda in esame, nonché le imposte e tasse relative, sempre che non siano riconducibili a fatti ed atti precedenti la stipula del presente contratto.

14) Condizioni dei beni

L'affittuaria prende in affitto l'azienda sopra descritta nello stato di fatto in cui si trova; dichiara di aver visitato i locali, visionato le attrezzature, i mobili e gli arredi, e di averli trovati, come realmente sono, adatti all'uso convenuto ed in buono stato di manutenzione, rinunciando espressamente alla possibilità di far valere garanzie per vizi e/o per mancanza di qualità, nonché alla possibilità di poter pretendere interventi di adeguamento e/o miglioramento.

15) Manutenzione, addizioni e migliorie

L'affittuaria dà atto che i macchinari, le attrezzature ed i mobili sono in buono stato di efficienza e di conservazione.

La affittuaria sarà comunque tenuta all'ordinaria manutenzione dei beni costituenti l'azienda; eventuali modifiche o sostituzioni di beni che si rendessero necessari per l'esercizio dell'impresa potranno essere eseguiti dall'affittuaria a proprie spese - previa comunicazione scritta alla società affittante da inoltrarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata - e previa autorizzazione dell'affittante stessa. L'eventuale esecuzione di dette opere non darà alla parte affittuaria titolo per alcuna indennità.

Al termine dell'affitto l'affittuaria non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale incremento dell'avviamento commerciale.

Eventuali incrementi di beni e/o di impianti come pure eventuali addizioni e migliorie amovibili eseguiti dalla parte affittuaria potranno essere da questa asportati al termine del contratto di affitto comunque intervenuto, a condizione che l'asportazione non alteri la funzionalità degli altri beni come ricevuti in affitto.

16) Licenze ed autorizzazioni

La parte affittuaria, con la presente scrittura di affitto di azienda, acquisisce il diritto al subingresso in tutte le autorizzazioni e titoli amministrativi relativi all'azienda stessa.

17) Prelazione

La società [REDACTED] non concede all'affittuaria il diritto di prelazione per l'acquisto dell'azienda oggetto del presente contratto in ipotesi di cessione a terzi, anche qualora la vendita avvenga separatamente per ogni bene che compone l'azienda.

18) Recesso dal contratto

In qualunque momento, con comunicazione scritta inviata mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata con un preavviso di 60 (sessanta) giorni, l'affittante potrà recedere dal presente contratto, senza che all'affittuaria spetti alcuna somma/indennità/rimborso in conseguenza di tale recesso ad nutum.

Qualora gli organi di una eventuale procedura concorsuale dovessero ritenere inadeguato il presente contratto d'affitto,

le parti potranno recedere senza alcun indennizzo, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'apertura della procedura, e, in caso di inerzia della società [REDACTED], il recesso potrà essere direttamente attivato da tali organi che pertanto sin d'ora vengono delegati allo scopo.

19) Ammortamenti

Si rimanda in quanto applicabili, alle norme dell'art. 102 comma 8 del T.U.I.R. D.p.r. 22.12.1986 n. 917 e successive modifiche ed integrazioni.

20) Spese del contratto.

Tutte le spese imposte tasse e competenze notarili nascenti dal presente contratto resteranno a carico dell'affittuaria.

21) Tassazione

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. per cui si richiede la registrazione a tassa fissa che farà carico all'affittuaria.

22) Modifiche e Norme applicabili

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere effettuata e risultare in forma scritta.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle norme del codice civile e alle leggi speciali in materia.

23) Foro esclusivo

Per tutte le controversie derivanti dal presente accordo, comprese quelle relative alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Massa-Carrara.

Le parti dichiarano quanto segue:

- che il presente testo è stato predisposto da professionista di comune fiducia delle parti medesime che qui richiedono al Notaio di autenticare le relative apposte sottoscrizioni;

- che il Notaio autenticante le sottoscrizioni ha letto alle parti l'atto che precede ma non quanto allegatovi perchè dispensato da esse medesime.

F.to: [REDACTED]

Repertorio n. 11900

Raccolta n. 9564

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Avvocato CARLO FRATI, Notaio in Viareggio, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lucca, che:

- [REDACTED] nato a Massa il [REDACTED] quale amministratore unico della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Massa, [REDACTED] domiciliato per la carica e [REDACTED]

- [REDACTED] domiciliata in Massa [REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza la suesposta scrittura in calce ed a margine del foglio intermedio unitamente a quanto allegato-

vi alle ore venti.

Certifico infine di aver letto alle parti l'atto che precede
~~da non quanto allegatovi~~ perchè dispensato dalle parti mede-
sime.

In Forte dei Marmi, Via Spinetti n. 10, nel mio ufficio se-
condario, in quanto espressamente richiesto dai Comparenti
suddetti, il giorno nove agosto duemilaventitrè.

F.to: CARLO FRATI NOTAIO L.S..

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegato "A" al Repertorio N° 11968/9564

Elenco Macchinari e Attrezzature

- 7 tavoli acciaio
- 1 frigorifero
- n. 4 impastatrici
- 1 gruppo lavoro pietroberto
- 1 forno rotor con bruciatore
- 2 forni a piani POLIN con bruciatore
- 1 imbustatrice termorestringente
- 4 carrelli comprensivi di telaio e teli per infornare
- 4 carrelli per rotor e teglie
- 1 planetaria
- 1 sfogliatrice
- 1 dosatore raffr. acqua
- 1 spezzatrice
- 1 lavastoviglie
- 2 bilance etichettatrici



Per l'ho

Antonio Jan-1960

Eni Enders

[illegible]