

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Articolo 1

- OGGETTO -

La società xxxxx s.r.l., come rappresentata, cede in affitto alla società xxxxxxxx che, in persona del legale rappresentante, accetta, ad ugual titolo, l'azienda esercitata nell'immobile sito in Andria alla Via Barletta nn. 235-237, di proprietà della parte locatrice sito in Andria alla Via Barletta nn. 235/237 costituito dall'opificio e dall'annessa palazzina uffici ed alloggio del custode identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Andria al foglio 21 particelle:

- 528 sub 1, piano S1 - T - 1, Categoria D/7;
- 528 sub 3, via Barletta piano 2 - 3, Categoria A/3, cl.3, vani 3,5;

costituita da un complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'attività di produzione e commercializzazione di prodotti lattiero-caseari, il tutto completo di attrezzature, macchinari, utensileria, arredi, licenze, marchi e autorizzazioni.

L'affitto comprende i beni di cui si compone l'azienda sopra indicata, quali risultano dall'"Elenco Analitico" allegato al predetto contratto di affitto (allegato "A").

A tal riguardo viene consentita la voltura a nome e a carico

della parte Conduttrice delle Autorizzazioni innanzi citate.

La parte conduttrice, dichiara di essere edotta circa lo stato di conservazione e di efficienza dei beni presi in affitto e della loro idoneità all'uso ed alla produzione cui sono destinati.

La parte Locatrice dichiara che l'azienda affittata è nella sua piena disponibilità. La parte conduttrice dichiara di aver preso visione delle attrezzature a corredo dell'azienda e di averle trovate in buono stato e adatte all'uso convenuto.

Con riferimento al disposto del D.Lgs.19 agosto 2005 numero 192 di attuazione della Direttiva 2002/91/CE e successive modifiche (da ultimo D.L.4 giugno 2013 n.63, convertito con modifiche nella legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dal D.L. 145/2013 e dalla Legge 147/2013), la parte locatrice consegna alla parte conduttrice gli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili oggetto del presente atto che, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C";

Articolo 2

- DURATA DELL'AFFITTO DELL'AZIENDA E DIRITTO DI RECESSO -

Il contratto avrà durata di 12 (dodici) mesi, con rinnovo tacito per uguale periodo.

La Curatela del Fallimento ha diritto di recedere, anche in assenza di motivazione, dal presente contratto in qualsivoglia momento, con effetto immediato, senza necessità di alcuna disdetta. Il recesso dovrà essere esercitato mediante lettera

raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata e determinerà l'obbligo per la società conduttrice di riconsegnare l'Azienda entro e non oltre il termine di quindici giorni dal ricevimento della comunicazione di recesso.

Nel caso in cui la Curatela del Fallimento dovesse avvalersi del presente diritto di recesso, la Condittrice nulla potrà pretendere per nessun titolo e/o ragione, ivi compresi indennizzi e o somme alle quali rinuncia sin d'ora senza eccezione alcuna.

Articolo 3

- CANONE -

Il canone di affitto viene determinato in euro 4.673,69 (quattromilaseicentosestantatré virgola sessantanove) mensili oltre Iva, che verrà versato il giorno 10 di ogni mese da corrispondere a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Curatela del Fallimento n.6/2021.

Nel caso di vendita di beni facenti parte del compendio aziendale affittato, il valore del canone di affitto sarà ridotto proporzionalmente sulla base dei valori risultanti dalle perizie di stima depositate agli atti della procedura, previa autorizzazione dei competenti Organi della procedura.

Il pagamento dei canoni non potrà essere sospeso o ritardato per nessuna ragione, né essere dedotto in compensazione di asseriti crediti vantati dalla società conduttrice nei

confronti della Curatela.

Articolo 4

- DOVERI DELLA CONDUTTRICE E TRATTAMENTO DEI DIPENDENTI -

La parte conduttrice si impegna a conservare l'esercizio nelle attuali buone condizioni ed a gestirlo con ogni cura e diligenza, mantenendo l'esistente impostazione commerciale. La stessa non potrà mutare gli ambienti, la destinazione dei locali nè l'insegna dell'esercizio.

L'esercizio non potrà in nessun caso essere subaffittato o ceduto in gestione a terzi.

La parte conduttrice si impegna a utilizzare le attrezzature esistenti in modo da ottimizzare i consumi energetici.

La ditta Locatrice garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda data in affitto e, in particolare, si impegna a sollevare la parte Conduttrice, da responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi alla suddetta azienda e nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Le parti confermano che, ai sensi dell'art. 2112 c.c. la conduttrice, previa la comunicazione di legge, subentrerà nei rapporti di lavoro in essere e relativi ai dipendenti, quali indicati nell'elenco allegato al predetto contratto di affitto (allegato "D").

La Conduttrice s'impegna espressamente a tenere indenne e

manlevare la Locatrice da eventuali richieste di pagamento avanzate da qualsiasi dipendente trasferito e connessa alla solidarietà passiva in capo alla Locatrice ai sensi dell'art. 2112 c.c., in relazione ai crediti maturati successivamente alla data di efficacia del presente contratto.

La Locatrice parimenti s'impegna espressamente a tenere indenne e manlevare la Condittrice da qualsiasi eventuale richiesta di pagamento avanzata dai dipendenti trasferiti e connessa alla solidarietà passiva in capo alla Locatrice ai sensi dell'art. 2112 c.c., in relazione ai crediti maturati antecedentemente alla data di trasferimento dei rapporti lavorativi.

Articolo 5

- EFFETTI DELLA GESTIONE -

Gli effetti economici della presente convenzione, per quanto riguarda il godimento dell'azienda affittata, avranno inizio dalla data di materiale consegna dell'azienda. Con la medesima decorrenza saranno a favore della Condittrice i redditi e le utilità ritraibili ed a Suo carico le spese.

Articolo 6

- POTERI DI CONTROLLO DELLA PARTE LOCATRICE -

La parte Locatrice ha diritto, ai sensi dell'art.1619 Codice Civile, di controllare la corretta gestione dell'azienda affittata ed, all'uopo, di effettuare sopralluoghi.

Articolo 7

- RIPARTIZIONE DELLE SPESE -

Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di manutenzione ordinaria per mantenere in efficienza i luoghi, gli impianti e le attrezzature oggetto della locazione dell'azienda. La parte conduttrice provvederà ad eseguire a propria cura e spese tutte le riparazioni ordinarie.

Sono a carico della parte Locatrice tutte le spese di manutenzione straordinaria che dovessero occorrere durante il periodo di affitto dell'azienda, eccezion fatta per quelle dovute ad incuria da parte della parte conduttrice. Tali spese dovranno essere preventivamente comunicate alla Curatela del Fallimento ed essere specificamente autorizzate da parte degli Organi della procedura.

Tra le parti si conviene espressamente che le spese inerenti la redazione e aggiornamento delle pratiche relative alla sicurezza dei lavoratori e alla HACCP, sono interamente a carico della Condittrice.

Articolo 8

- CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE -

La parte conduttrice non può cedere il presente contratto o subaffittare l'azienda in oggetto senza il consenso scritto della parte Locatrice.

Articolo 9

- DIVIETO DI CONCORRENZA -

Non si applica il divieto di cui all'art. 2557 del Codice

Civile.

Articolo 10

- SUCCESSIONE NEI CONTRATTI -

La società conduttrice subentra in tutti i contratti stipulati dalla xxxxxx srl allora in bonis e funzionali per l'esercizio dell'azienda affittata (a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo: utenze telefoniche, utenza elettrica e gas, servizio di vigilanza, tassa rifiuti, etc.).

La società conduttrice subentrerà in tutti i contratti stipulati dalla xxxx srl e funzionali allo svolgimento dell'attività dell'azienda affittata, di cui conosce ed accetta il contenuto, obbligandosi a darne corretta esecuzione.

Articolo 11

- CREDITI E DEBITI RELATIVI ALLA AZIENDA AFFITTATA -

Le Parti convengono che la Condittrice subentri nella gestione dell'azienda senza accollo di alcun debito, così come non potrà beneficiare di alcun credito residuo a qualsiasi titolo vantato dalla parte Locatrice.

Pertanto, gli eventuali debiti così come gli eventuali crediti della ditta Locatrice, saranno pagati o riscossi esclusivamente a cura della stessa.

Tra le sottoscritte parti resta inteso che saranno a carico della parte Locatrice tutti i tributi, debiti ed oneri relativi all'esercizio dell'azienda, già maturati

anteriormente all'inizio dell'affitto.

I crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico della società Conduttrice.

Articolo 12

- RESTITUZIONE DEI BENI E RAPPORTI DI LAVORO -

Al termine dell'affitto la Conduttrice dovrà restituire alla parte locatrice i macchinari, gli impianti e le attrezzature di cui all'"Elenco Analitico" allegato, che è parte integrante del presente contratto, nelle condizioni di stato in cui sono stati presi in consegna, salvo il normale deperimento dipendente dall'uso.

La parte Conduttrice si impegna a restituire l'azienda libera da scorte di magazzino, così come l'ha ricevuta in consegna.

I rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti trasferiti che siano ancora in essere alla data di scadenza del contratto, saranno automaticamente retrocessi alla Locatrice, ovvero al soggetto acquirente dell'Azienda.

Al termine del Contratto la Conduttrice non avrà diritto a pretendere alcunché dalla Locatrice per investimenti, migliorie, spese di manutenzione, maggior avviamento o qualsivoglia altro presunto incremento di valore dell'Azienda.

Tali investimenti, migliorie e nuove opere potranno essere trattenuti dalla Locatrice senza riconoscere alla parte

conduttrice alcun compenso.

Articolo 12 bis

All'esito della vendita competitiva (aggiudicazione definitiva) ad eseguirsi del compendio aziendale o di parte di esso, la società conduttrice dovrà tempestivamente porre in essere, a sue spese e sotto la propria responsabilità, tutti gli adempimenti e le attività necessarie al rilascio degli immobili e dell'Azienda (o parti di essa) in favore dell'aggiudicatario. Il rilascio degli immobili e dell'Azienda (o parti di essa) dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di rilascio da parte della Curatela che avverrà a mezzo posta elettronica certificata o raccomandata con avviso di ricevimento.

Articolo 13

- AUTORIZZAZIONI -

La Locatrice presta, fin d'ora, il più ampio ed opportuno assenso alla voltura delle autorizzazioni indicate nel predetto contratto di affitto in favore della parte Conduttrice così come previsto dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda affittata, venendo la parte Conduttrice medesima autorizzata ad esperire tutte le pratiche che si rendessero necessarie per ottenerne l'intestazione a proprio nome. La Locatrice, comunque, si impegna ad intervenire, ove necessario, presso i competenti uffici per prestare il detto consenso alla intestazione delle

autorizzazioni, così come indicate nel predetto contratto di affitto, in favore della parte Conduttrice.

Nel caso di disdetta o risoluzione anticipata del presente contratto, la parte Conduttrice si obbliga, sin d'ora, alla immediata intestazione delle autorizzazioni a favore della ditta Locatrice, legittima titolare, essendo la società Conduttrice intestataria protempore della licenza, limitatamente al periodo di validità del presente contratto di affitto.

Articolo 14

- CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA -

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 Codice Civile, nel caso in cui la Conduttrice:

- sia in ritardo di oltre 30 (trenta) giorni nel pagamento del Canone; ovvero
- abbia mutato la destinazione dell'Azienda;
- abbia posto in essere gravi e documentati inadempimenti agli obblighi di buona gestione e corretta manutenzione dei beni aziendali affittati;
- violazione, da parte del conduttore, del divieto di cui all'art.8 del Contratto d'Affitto.

La Locatrice potrà intimare alla Conduttrice di adempiere entro un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta

elettronica certificata. Decorso inutilmente il termine di adempimento, potrà risolvere di diritto il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Articolo 15

- FORO COMPETENTE -

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Trani.

Articolo 16

- SPESE DEL PRESENTE ATTO -

Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della conduttrice.

Articolo 17

- NORME DI RINVIO -

Per tutto quanto non previsto in materia di diritti ed obblighi delle parti contraenti, si fa espresso rinvio alle norme di legge in materia di affitto di azienda.

Articolo 18

- REGIME FISCALE -

Agli effetti della registrazione del presente atto le parti dichiarano:

- che l'affitto di azienda è soggetta all'imposta sul valore aggiunto;

- che il fabbricato strumentale per natura di compendio dell'azienda ha un valore normale superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda stessa;

- che pertanto al corrispettivo dell'affitto si applica l'imposta di registro nella misura dell'uno per cento (1%).

Articolo 19

- TRATTAMENTO DATI -

Le parti dichiarano di aver ricevuto copia, prendendone ampia ed esauriente visione, dell'informativa disciplinata dall'art. 13 del Regolamento UE n.679/2016 GDPR e dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e, per quanto ivi previsto, dichiarano espressamente di consentire il trattamento dei dati forniti, anche "sensibili" o "giudiziari", nonché la loro comunicazione e diffusione entro i limiti e per le finalità indicati nella stessa informativa.