

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

redatto in un unico originale da conservare negli atti del Notaio **Filippo Clericò** con studio in Terni Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, designato d'accordo tra i contraenti per l'autenticazione delle sottoscrizioni

I sottoscritti:

- OMISSIS;

OMISSIS;

domiciliati in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma nella loro qualità di amministratori e quindi legali rappresentanti della società **OMISSIS" S.R.L."** con sede legale in Montecchio, Via Teverina n. 13, capitale sociale euro 90.000,00

(novantamila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Terni n. OMISSIS , REA TR - OMISSIS, di seguito indicata anche come "affittante";

- OMISSIS, domici-

liato in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società **OMISSIS" SALUMI SRL"** con sede legale in Montecchio, Via Teverina n. 13, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Terni n. OMISSIS, REA TR - OMISSIS, di seguito indicato anche come come "affittuario";

cittadini italiani,

PREMESSO

- che la società "OMISSIS" è proprietaria di un ramo di azienda svolgente l'attività di lavorazione di carni, trasformazione, preparazione carni, stagionatura e relativo punto vendita al dettaglio come da autorizzazione n. 13347/L CE del 19 giugno 1998 rilasciata dal Ministero della Sanità;

- che a causa della sfavorevole congiuntura di mercato, accompagnata dalla stretta creditizia, la parte affittante sta attraversando un periodo di tensione finanziaria e in questo contesto la parte affittante ha perseguito trattative con il sistema bancario al fine di identificare una soluzione idonea a consentire il riequilibrio della propria esposizione finanziaria e di reperire le risorse finanziarie necessarie a coprire il fabbisogno di capitale circolante;

- che nelle more delle suddette trattative con il sistema bancario, l'aggravarsi delle conseguenze della crisi sta mettendo a rischio l'attività operativa e di conseguenza i livelli occupazionali e la sopravvivenza dell'impresa;

- che per tali ragioni l'Organo di amministrazione della società affittante, per consentire la preservazione dell'atti-

vità aziendale, ritiene di dover promuovere la continuità aziendale stessa e per questo si è adoperata nella ricerca di un potenziale partner che potesse consentire il rafforzamento patrimoniale dell'impresa e comunque assicurare la prosecuzione dell'attività; a tal fine ritiene opportuno stipulare un contratto di affitto di ramo di azienda che, nella presente situazione, possa tutelare i creditori della società in quanto strumento atto ad evitare la dispersione dell'avviamento aziendale e più in generale delle "valenze" di fondo che costituiscono il patrimonio industriale della società;

- che peraltro, la stipulazione di un contratto di affitto di ramo di azienda evita la perdita di valore che conseguirebbe all'interruzione dell'attività e le conseguenze negative che da essa interruzione certamente deriverebbero sui diritti dei creditori sociali, anche in considerazione delle penali che, in mancanza di prosecuzione dell'attività, i clienti applicherebbero in caso di repentina cessazione dell'attività;

- che la società "OMISSIS" si è dichiarata interessata ad ottenere in affitto il ramo di azienda;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2

La società OMISSIS come rappresentata, concede in affitto alla società "OMISSIS" che, come rappresentata accetta, il ramo di azienda corrente in Montecchio, Via Teverina n. 13, descritto in premessa.

Si intendono altresì compresi nel patrimonio affittato i beni descritti in elenco che esaminato e riscontrato esatto dalle parti e da queste sottoscritto si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Le parti convengono che siano escluse dal presente contratto:

. le materie prime, merci ed i prodotti in corso di lavorazione che saranno oggetto di specifico contratto stipulato separatamente dalle parti;

. le disponibilità di cassa o altre liquidità esistenti alla data di efficacia del presente contratto di affitto di ramo di azienda.

La parte affittante, come rappresentata, dichiara e la parte affittuaria, come rappresentata, ne prende atto che nel ramo di azienda concesso in affitto sono ricompresi i seguenti beni mobili registrati e precisamente:

- Iveco Daily 60 Targa OMISSIS
- Iveco Daily 35 Targa OMISSIS
- Renault Traffic Targa OMISSIS

nonchè il seguente bene immobile in cui viene esercitato il ramo di azienda in oggetto, come l'affittante dichiara, e precisamente:

- porzione immobiliare sita in Montecchio, Via Teverina n.13,

posta ai piani terra e primo, confinante con S.P. Teverina, s.c. delle Monache, Azienda Agricola Cordigliano, salvo altri, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio al foglio 25 particella **96**, categoria D/7, R.C. euro 1.162,03. La parte affittuaria, come rappresentata, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica della porzione immobiliare in oggetto come risulta dall'attestato di prestazione energetica redatto dall'Architetto Rodolfo Bellini in data 22 maggio 2017, che previa sottoscrizione si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**.

Le parti danno atto che detto bene immobile e detti beni mobili sono in normali condizioni d'uso ed in tale stato dovranno essere riconsegnati alla scadenza del presente contratto.

La parte affittante acconsente espressamente che il presente contratto di affitto comprenda il diritto all'uso esclusivo dell'insegna "OMISSIS".

La parte affittante, come rappresentata, espressamente dichiara che il ramo di azienda in oggetto non è stato già ceduto, concesso in affitto o in comodato e di averne il possesso.

ARTICOLO 3

La parte affittante espressamente dichiara che relativamente al ramo di azienda in oggetto non sono in essere rapporti di lavoro subordinato, nei quali debba subentrare la parte affittuaria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 c.c..

Per quanto concerne i rapporti di lavoro subordinato che erano in essere con l'affittante, la parte affittuaria conferma gli accordi sindacali già raggiunti con le maestranze.

ARTICOLO 4

L'affitto avrà durata di anni 3 (tre) a partire dal 1 giugno 2017 e verrà quindi a cessare il 31 maggio 2020.

E' rinnovabile di tre anni in tre anni fatta salva la disdetta da comunicarsi da una parte all'altra a mezzo lettera raccomandata con un preavviso di mesi sei rispetto alla scadenza contrattuale.

E' data facoltà di recesso ad entrambe le parti da esercitarsi con un preavviso di novanta giorni, salvo che l'affittante accedesse ad una procedura concorsuale perchè in questo caso si applicherà la specifica disciplina prevista per legge.

ARTICOLO 5

Le parti convengono che il canone annuale di affitto del ramo di azienda oggetto del presente contratto viene stabilito per i primi tre anni nella misura dell'1% (uno per cento) dei ricavi lordi, al netto IVA, che la società affittuaria realizzerà con il ramo di azienda affittato e comunque lo stesso non sia inferiore ad euro 10.500,00 (diecimilacinquecento

virgola zero zero) annui oltre IVA come per legge. A far data dal quarto anno in poi il canone di cui sopra viene stabilito nella misura dell'2% (due per cento) dei ricavi lordi, al netto IVA, che la società affittuaria realizzerà con il ramo di azienda affittato e comunque lo stesso non sarà inferiore ad euro 20.500,00 (ventimilacinquecento virgola zero zero) annui oltre IVA come per legge.

Le parti convengono che il canone annuo di affitto come sopra convenuto, venga corrisposto in numero 12 (dodici) rate mensili ciascuna di pari importo che per primi tre anni saranno pari ad euro 875,00 (ottocentotantacinque virgola zero zero) scadenti il 10 (dieci) di ogni mese.

L'eventuale conguaglio dovuto alla percentuale sul ricavato lordo, al netto dell'I.V.A., di cui sopra, verrà pagato previa verifica sull'entità dei ricavi lordi, entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza di ogni anno di esercizio a partire dal 1 giugno 2018.

Per dare modo alla società affittante di effettuare gli opportuni riscontri del fatturato conseguito dalla società conduttrice essa viene, per tale fine e fino da ora, autorizzata, ad effettuare qualsiasi ragionevole controllo e a richiedere ed ottenere copia dei registri IVA, e ad esaminare le scritture contabili.

ARTICOLO 6

L'affittuario si impegna ad utilizzare i beni affittati con diligenza e perizia ed a restituirli alla scadenza del contratto in stato di efficienza, salvo il normale deterioramento d'uso; le quote di ammortamento sui beni aziendali concessi in affitto sono dedotte dall'affittuario ai sensi dell'art. 102 comma 8 del D.P.R. 917/86.

ARTICOLO 7

L'affittuario non può subaffittare il ramo di azienda preso in affitto senza il consenso scritto dell'affittante.

ARTICOLO 8

Sono tassativamente esclusi i crediti ed i debiti, i quali rimangono rispettivamente in favore ed a carico dell'affittante.

E' del pari espressamente escluso il subentro della parte affittuaria nei contratti stipulati per l'esercizio del ramo di azienda.

ARTICOLO 9

L'affittante garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità degli enti dedotti in contratto e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti.

ARTICOLO 10

Per il periodo di durata del presente contratto la parte affittante dovrà astenersi dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela del ramo di azienda affittato.

Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che, anche

in caso di cessazione a qualsiasi titolo degli effetti del presente Contratto, l'affittuaria sarà legittimata ad esercitare l'attività di lavorazione e stagionatura carni senza limitazioni territoriali.

ARTICOLO 11

In conformità al disposto degli artt. 2561 e 2562 del codice civile, l'affittuaria si impegna:

- a non modificare la destinazione del ramo di azienda affittato senza il consenso scritto della parte affittante;
- a continuare lo stesso tipo di attività già esercitata dalla parte affittante;
- a gestire il ramo di azienda con l'ordinaria diligenza professionale;
- a permettere in ogni momento, sempre comunque in giorni feriali ed in orari di apertura, l'accesso della parte affittante e/o dei legali rappresentanti della stessa, nei locali amministrativi per visionare lo stato di conservazione del ramo di azienda e/o verificare l'adempimento, da parte della affittuaria, degli obblighi contrattualmente assunti.

L'affittuaria sarà tenuta a conservare l'efficienza del complesso aziendale.

A tal fine la medesima affittuaria dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dei singoli cespiti aziendali, nonché ai lavori per rendere gli stessi, e più in generale il complesso aziendale, conformi rispetto alle disposizioni di legge che dovessero intervenire in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni, nonché più in generale, di ogni altra norma concernente l'esercizio delle attività cui il ramo di azienda dedotto nel presente contratto è destinato.

La parte affittante sarà invece, come successivamente specificato, tenuta alla manutenzione straordinaria, fatta eccezione per tutti i lavori di normalizzazione di cui al precedente periodo, che, anche ove costituissero interventi di straordinaria manutenzione, saranno in ogni caso posti a carico dell'Affittuaria.

Le parti si danno reciproco atto della circostanza che le opere realizzande sulla base degli obblighi assunti ai periodi precedenti, anche nel caso in cui queste integrino gli estremi delle addizioni e/o delle migliorie in favore degli immobili oggetto dell'affitto di ramo di azienda, non saranno suscettibili, al termine dell'affitto, né di asporto, ancorché eventualmente possibile, né di valutazione economica a ristoro dell'Affittuaria che, per l'effetto, espressamente rinuncia, ora per allora, in favore dell'affittante che accetta, al cosiddetto ius tollendi, e a qualsivoglia indennità per miglioramenti e addizioni, in espressa deroga ai disposti di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c. che non costituiscono norme imperative.

L'affittuaria, se necessario, potrà effettuare direttamente

le manutenzioni straordinarie, diverse da quelle di cui al

paragrafo che precede, ed in tal caso in sede di regolazione delle differenze nella determinazione delle consistenze d'inventario, in deroga all'art. 2561 c.c., si terrà conto di dette Manutenzioni Straordinarie nel senso che la parte affittante dovrà rimborsare all'affittuaria un importo pari al costo sostenuto da quest'ultima esclusivamente nel caso in cui tali manutenzioni straordinarie ed i relativi preventivi di spesa siano state previamente comunicate per iscritto all'affittante o in caso di interventi necessari, indifferibili ed urgenti per il mantenimento dell'efficienza aziendale.

L'affittuaria in relazione al ramo di azienda concessale in affitto, nei limiti di ciò che sia richiesto e/o sia compatibile con regole di buona gestione, potrà liberamente effettuare quegli investimenti in impianti, macchinari, attrezzature, arredi, mobili e macchine, che riterrà opportuni, nonché apportare addizioni e migliorie al ramo di azienda oggetto d'affitto (congiuntamente, "Investimenti e Migliorie"). Tutti gli Investimenti e Migliorie che comportino modificazione del ramo di azienda (o dei singoli beni che lo compongono) dovranno essere preventivamente comunicati all'affittante e dovranno essere da questa autorizzate.

Qualora gli investimenti e le migliorie (ad eccezione di quelle di cui sopra realizzate in forza degli impegni assunti e di cui al presente articolo) apportate dall'affittuaria dovessero tradursi nell'acquisto di nuovi beni da aggiungersi a quelli facenti parte del ramo di azienda, ma comunque separabili dai beni costituenti il ramo di azienda assunto in affitto senza pregiudizio per gli stessi, detti nuovi beni rimarranno in esclusiva proprietà della parte affittuaria, la quale, pertanto, alla cessazione del presente Contratto, avrà diritto di trattenerli, dovendo tuttavia procedere al loro asporto a sua cura e spese.

Qualora invece gli investimenti e le migliorie predette, relative ai beni costituenti oggi il ramo di azienda, si traducessero in opere non separabili dagli stessi beni, esse, alla cessazione del Contratto, rimarranno in proprietà della Concedente senza che l'affittuaria sia tenuta ad alcuna remissione in pristino e senza che all'affittuaria sia dovuto alcun pagamento o indennizzo in relazione agli stessi; in sede di differenze nella determinazione regolazione delle consistenze d'inventario, ai sensi dell'art. 2561, 4° comma c.c. non si terrà conto di detti Investimenti e migliorie che pertanto non potranno essere oggetto di compensazione. L'Affittuaria avrà altresì la possibilità di eliminare dal processo produttivo, nel corso della durata del Contratto, gli impianti per l'obsolescenza tecnica-economica degli stessi oppure divenuti obsolescenti a seguito di nuove norme sanitarie e di sicurezza: in tal caso, dovranno essere riconsegnati all'affittante nello stato in cui si trovano alla data odierna sal-

vo il normale degrado e deperimento d'uso e dovrà essere predisposto un apposito verbale di consegna sottoscritto da entrambe le parti.

La società affittuaria, inoltre, dichiara:

di essere una società regolarmente costituita e di non essere sottoposta a procedure concorsuali o liquidatorie;
e di conoscere ed impegnarsi ad adempiere agli obblighi sanciti dall'art. 2561 del codice civile.

ARTICOLO 12

L'affittuario dichiara di conoscere le norme relative all'esercizio dell'attività attuate nel ramo di azienda oggetto del presente contratto in particolare le norme di pubblica sicurezza, A.S.L., VV.FF., Polizia Amministrativa; legge sulla sicurezza sul lavoro, ed esonera e manleva l'affittante da ogni responsabilità civile e amministrativa che possa derivare dall'esercizio di dette attività.

Ogni adempimento di legge e pagamento relativo all'esercizio dell'azienda in oggetto e particolarmente anche per il personale di cui dovesse usufruire, sarà a carico dell'affittuario, così anche ogni adempimento alle disposizioni di legge che in futuro venissero emanate.

ARTICOLO 13

L'affittuaria, per tutto il periodo di vigenza del presente Contratto, si impegna:

- a) a ottenere e/o mantenere pienamente valide ed efficaci tutte le autorizzazioni, licenze, consensi ed esenzioni richieste dalla legge al fine di consentire di svolgere legalmente la relativa attività d'impresa;
- b) a fare in modo che non cessino e che non siano modificate in modo rilevante la natura delle attività così come condotte alla data di conclusione del presente Contratto dalla parte affittante in relazione al ramo di azienda;
- c) a fare in modo di mantenere in efficienza il ramo di azienda in modo da riconsegnarlo all'affittante in funzionamento;
- d) a pagare tempestivamente e secondo gli importi richiesti dalle norme di legge, tempo per tempo vigenti, qualsiasi tassa, onere o spesa di propria pertinenza inerente l'esercizio del ramo di azienda.

ARTICOLO 14

La parte affittante, garantendone la titolarità, presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla voltura a nome della parte affittuaria di tutte le autorizzazioni richieste dalle vigenti leggi e le utenze in atto, senza necessità di ulteriore assenso; il tutto con esonero per i competenti uffici da responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 15

Alla scadenza o comunque alla cessazione a qualsiasi titolo del presente Contratto e comunque in ogni caso in cui il ramo di azienda vada riconsegnato alla parte affittante, l'affit-

tuaria dovrà rilasciare il ramo di azienda entro 90 (novanta) giorni dalla cessazione e/o risoluzione del Contratto. Il ramo di azienda dovrà essere restituito dall'Affittuaria nelle condizioni in cui questa l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso.

Le Parti, come rappresentate, convengono che al momento della riconsegna del ramo di azienda in oggetto, alla scadenza del presente contratto o per qualsiasi altra causa, nessun indennizzo è dovuto tra le stesse per eventuali decrementi in ordine al valore dei cespiti costituenti il ramo di azienda in oggetto e di cui all'elenco allegato sub "A" verificatesi per il normale deperimento d'uso degli stessi.

Le parti, come rappresentate, rinunciano inoltre ad eventuali compensi per incrementi o decrementi dell'avviamento.

Il ramo di azienda che sarà restituito all'affittante non comprenderà né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o natura anche risarcitoria, ivi compresi i debiti verso i dipendenti e i debiti per imposte, tasse, contributi, anche assicurativi, sorti tra la data di decorrenza del presente contratto e la data di cessazione dello stesso a qualsivoglia titolo dello stesso, o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi in tale periodo, intendendosi pertanto che tali sopravvenienze rimarranno tutte in capo e di esclusiva pertinenza dell'affittuaria.

ARTICOLO 16

La parte affittante riconosce e costituisce espressamente ed irrevocabilmente a favore dell'Affittuaria per tutta la durata del presente contratto di affitto un diritto di prelazione, in caso di vendita totale e/o parziale del ramo di azienda affittato, anche ai sensi e per gli effetti dell'art.3, comma 4 della legge 223/1991 e successive modificazioni ed integrazioni. Analogo diritto di prelazione viene concesso all'Affittuaria in caso di rinnovo di contratto di affitto del ramo di azienda. La Concedente ove si manifestino le previsioni di cui sopra, dovrà inviare alla parte affittuaria una comunicazione, a mezzo plico raccomandato a.r. o posta certificata, con tutti gli estremi ed i termini necessari ed anche utili per l'esercizio del diritto di prelazione. Entro trenta giorni dalla ricezione della raccomandata a.r. o della posta certificata inteso come termine perentorio, la parte affittuaria potrà esercitare il diritto di prelazione.

ARTICOLO 17

La parte affittuaria potrà inoltre risolvere il presente contratto qualora dovessero intervenire ordinanze per adeguamenti significativi, importanti e rilevanti per importo o per complessità per la legge 81/2008 o per norme sanitarie, urbanistiche o edilizie.

L'Affittuario ha inoltre diritto di risolvere il contratto

qualora i beni presi in affitto, successivamente alla stipulazione del contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipulazione predetta, salvo che il Locatore, tempestivamente avvertito, non saldi ogni debito entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.

La violazione delle suddette clausole costituisce causa di risoluzione ex art. 1456 cod. civ. che potrà essere esercitato con un preavviso di 30 (trenta) giorni.

La facoltà di risoluzione viene concessa nell'interesse esclusivo della parte affittuaria. Conseguentemente, nel caso si verificassero tali condizioni e la parte affittuaria comunicasse di volersene avvalere, il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto, fatto salvo il risarcimento del danno.

ARTICOLO 18

Qualsiasi controversia dovesse derivare dal presente Contratto, nessuna esclusa, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Terni.

ARTICOLO 19

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle norme in tema del Codice Civile.

ARTICOLO 20

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico dell'affittuario.

Le parti precisano che il valore del ramo di azienda in oggetto è costituito per oltre il 50% (cinquanta per cento) dal valore normale dei fabbricati inclusi nel presente contratto.

F.to OMISSIS

" OMISSIS

" OMISSIS

Repertorio n. 18622

Raccolta n. 13087

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor FILIPPO CLERICÒ Notaio in Terni, con studio in Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che previa lettura datane da me Notaio, ad eccezione degli allegati per dispensa avuta dalle parti, hanno firmato in mia presenza in fine e a margine degli altri fogli e negli allegati, la presente scrittura, essendo le ore 12:50 (dodici e minuti cinquanta) i signori:

- OMISSIS

- OMISSIS

domiciliati in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, non in proprio, ma nella loro qualità di amministratori e quindi legali rappresentanti della società **OMISSIS S.R.L.** con sede legale in Montecchio, Via Tiberina n. 13;

- OMISSIS

liato in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società **OMISSIS SALUMI SRL**" con sede legale in Montecchio, Via Tiberina n. 13;
della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo.
Terni nel mio studio oggi, trenta maggio duemiladiciassette.
F.to Filippo Clericò

MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

redatto in un unico originale da conservare negli atti del Notaio **Filippo Clericò** con studio in Terni Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, designato d'accordo tra i contraenti per l'autenticazione delle sottoscrizioni

I sottoscritti:

- OMISSIS

- OMISSIS

entrambi domiciliati in OMISSIS

per la carica, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma nella loro qualità di amministratori e quindi legali rappresentanti della società **OMISSIS S.R.L.** con sede legale in , capitale sociale

euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Perugia OMISSIS REA PG - OMISSIS, a quanto infra autorizzato in forza di decreto del Tribunale di Terni in data 25 luglio 2018 conc.prev.n. 4/2018, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Terni in data 26 luglio 2018, che in copia certificata conforme dal Cancelliere del detto Tribunale in data 6 agosto 2018 si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**;

- OMISSIS, domiciliato ad Orvieto il 12 gennaio 1987, domiciliato in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società **"SCIANCA SALUMI SRL"** con sede legale in Montecchio, Via Teverina n. 13, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Terni n. OMISSIS

cittadini italiani, con il presente atto

PREMESSO

- che la società "OMISSIS" in data 9 aprile 2018 ha proposto una domanda di concordato ex art. 161 comma I Legge Fallimentare;

- che con atto autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò di Terni in data 30 maggio 2017 rep. n. 18622, registrato a Terni in data 31 maggio 2017 al n. 3636 serie 1T la società OMISSIS S.R.L." concedeva in affitto alla società OMISSIS il ramo di azienda svolgente l'attività di lavorazione di carni, trasformazione, preparazione carni, stagionatura e relativo punto vendita al dettaglio, corrente in Montecchio, Via Teverina n. 13;

- che la società "OMISSIS" ha sottoscritto la domanda di concordato presentata dalla società "OMISSIS" contenente l'impegno per la società stessa in quanto affittuaria, a rilasciare la porzione immobiliare e tutti i beni

mobili quali descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A" e beni mobili registrati, facenti parte del ramo di azienda affittato, in caso di acquisto da parte di terzi";

- che il Tribunale di Terni con decreto del 25 luglio 2018 conc.prev.n. 4/2018, sopra citato, ha richiesto alla società debitrice OMISSIS S.R.L." di procedere ad un'integrazione del citato contratto di affitto di ramo di azienda prevedendo espressamente che lo stesso si risolva al momento del verificarsi della vendita, anche in parte, dei beni mobili descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A", dei beni mobili registrati, o della porzione immobiliare ivi descritta e facenti parte del ramo di azienda affittato, il tutto a seconda delle determinazioni che saranno adottate dal liquidatore giudiziale in sede di predisposizione del programma di liquidazione;

- che è intenzione delle parti modificare il citato contratto di affitto secondo quanto richiesto dal Tribunale di Terni con il più volte citato decreto del 25 luglio 2018;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2

Le società "OMISSIS" e "OMISSIS" come sopra rappresentate, convengono di integrare il contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 30 maggio 2017 con atto autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò di Terni in pari data rep.n. 18622 citato in premessa e precisamente convengono che lo stesso si risolva al momento del verificarsi della vendita, anche in parte, del bene immobile in cui è svolta l'attività oggetto del predetto contratto di affitto nonchè lo stesso si risolva nel momento in cui venga pubblicato il bando di vendita relativo ai beni mobili descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A", dei beni mobili registrati e facenti parte del ramo di azienda affittato.

Il tutto a seconda delle determinazioni che saranno adottate dal liquidatore giudiziale in sede di predisposizione del programma di liquidazione.

Restano fermi ed invariati i restanti patti e condizioni del contratto di affitto di ramo di azienda più volte citato.

ARTICOLO 3

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società OMISSIS.

OMISSIS

" OMISSIS

" OMISSIS

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dottor **Filippo Clericò** Notaio in Terni, con studio in Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che previa lettura datane da me Notaio, ad eccezione dell'allegato per dispensa avuta dalle parti, hanno firmato in mia presenza in fine e a margine dell'altro foglio la presente scrittura, essendo le ore 18:45 (diciotto e minuti quarantacinque) i signori:

- OMISSIS;

- OMISSIS

entrambi domiciliati in

per la carica, non in proprio, ma nella loro qualità di amministratori e quindi legali rappresentanti della società

OMISSIS S.R.L." con sede legale in OMISSIS

n. 36/A;

OMISSIS

liato in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società **OMISSIS SALUMI**

SRL" con sede legale in Montecchio, Via Teverina n. 13;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo.

Orvieto Piazza Ranieri n. 6 oggi, sei agosto duemiladiciotto

F.to Filippo Clericò

MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

redatto in un unico originale da conservare negli atti del Notaio **Filippo Clericò** con studio in Terni Corso Tacito n. 111, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, designato d'accordo tra i contraenti per l'autenticazione delle sottoscrizioni

I sottoscritti:

entrambi domiciliati in
per la carica, i quali intervengono al presente atto non in proprio, ma nella loro qualità di amministratori e quindi legali rappresentanti della società **in concor-**
dato, con sede legale in Spoleto, Piazza Garibaldi n. 36/A, capitale sociale euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese dell'Umbria n.

giusta autorizzazione del giudice delegato presso il Tribunale di Spoleto in data 19 marzo 2021 R.C.P. n. 5/2020, previo parere favorevole del Commissario Giudiziale del 12 marzo 2021; la suddetta autorizzazione estratta dal fascicolo informatico n. 5/2020 R.G.C.P. del Tribunale di Spoleto, è stata riprodotta in data 14 aprile 2021, in copia analogica, ai sensi di legge, dall'avvocato Alessandro Bacchi del Foro di Perugia e sottoscritta in data 15 aprile 2021, mediante apposizione della sua firma digitale (dotata di certificato di vigenza valido fino all'8 giugno 2023, rilasciato da ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 e di cui il Notaio Filippo Clericò di Terni ha accertato la validità con certificazione di conformità ai sensi dell'art. 23 comma 2 bis del D.Lgs. 82/2005, in data 15 aprile 2021 rep. n. 22563, che si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**;

-, domiciliato in Montecchio, Via Teverina n. 13, per la carica, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società **con sede legale**
in Montecchio, Via Teverina n. 13, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese dell'Umbria n.

cittadini italiani, con il presente atto

PREMESSO

1. che la società **in data 9 aprile 2018** ha proposto una domanda di concordato ex art. 161 comma I Legge Fallimentare;
2. che con atto autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò di Terni in data 30 maggio 2017 rep. n. 18622, registrato a Terni in data 31 maggio 2017 al n. 3636 serie 1T, la società **concedeva in affitto** alla società

Reg. to o

Terni

il 20/04/2021

al n. 2592

Serie 1T

il ramo di azienda svolgente l'attività di lavorazione di carni, trasformazione, preparazione carni, stagionatura e relativo punto vendita al dettaglio, corrente in Montecchio, Via Teverina n. 13;

3. che la società _____ aveva sottoscritto la domanda di concordato presentata dalla società

_____ contenente l'impegno per la società stessa in quanto affittuaria, a rilasciare la porzione immobiliare e tutti i beni mobili quali descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A" e beni mobili registrati, facenti parte del ramo di azienda affittato, in caso di acquisto da parte di terzi;

4. che il Tribunale di Terni con decreto del 25 luglio 2018 conc.prev.n. 4/2018, ha richiesto alla società debitrice

_____ di procedere ad un'integrazione del citato contratto di affitto di ramo di azienda prevedendo espressamente che il contratto si risolva al momento del verificarsi della vendita, anche in parte, del bene immobile in cui è svolta l'attività oggetto del predetto contratto di affitto nonché lo stesso si risolva nel momento in cui venga pubblicato il bando di vendita relativo ai beni mobili descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A", dei beni mobili registrati e facenti parte del ramo di azienda affittato. Il tutto a seconda delle determinazioni che saranno adottate dal liquidatore giudiziale in sede di predisposizione del programma di liquidazione;

5. che le parti hanno modificato il citato contratto di affitto secondo quanto richiesto dal Tribunale di Terni con il citato decreto del 25 luglio 2018, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò di Terni in data 6 agosto 2018 rep. n. 19881, registrato a Terni in data 8 agosto 2018 al n. 5617 serie 1T;

6. con decreto dell'8 maggio 2019 il Tribunale di Terni ha revocato l'ammissione al concordato;

7. che in data 2 marzo 2020 la società ha depositato il ricorso per l'ammissione al concordato preventivo presso il Tribunale di Spoleto, in quanto attuale sede della società;

8. che con decreto del 15 giugno 2020 del Tribunale di Spoleto la società _____ è stata ammessa al concordato preventivo;

9. che il Tribunale di Spoleto con autorizzazione del 19 marzo 2021 sopra citata, ha autorizzato la società

_____ a modificare l'art. 2 del detto contratto di affitto di ramo di azienda prevedendo che lo stesso si risolva al momento di aggiudicazione dell'immobile in cui è svolta l'attività oggetto del contratto di affitto, nonché che lo stesso si risolva al momento della vendita dei beni mobili descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A", dei beni mobili registrati facenti parte del ramo di azienda affittato e prevedendo altresì che la società

si impegni a rilasciare l'immobile in cui è svolta l'attività oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda entro il termine di sei mesi dall'avvenuta aggiudicazione in favore di terzi;

10. che il detto contratto di affitto di ramo di azienda è tuttora in essere ai sensi dell'art. 4 del contratto di affitto, non essendo intervenute disdette fra le parti;

tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2

Le società in concordato e come sopra rappresentate, convengono di modificare l'articolo 2 del contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 30 maggio 2017 con atto autentificato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò di Terni in pari data rep.n. 18622, successivamente modificato con atto autentificato nelle firme dal Notaio Filippo Clericò di Terni in data 6 agosto 2018 rep. n. 19881, registrato a Terni in data 8 agosto 2018 al n. 5617 serie 1T, citati in premessa e precisamente convengono che lo stesso si risolva al momento di aggiudicazione dell'immobile in cui è svolta l'attività oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda nonché che lo stesso si risolva al momento della vendita dei beni mobili descritti nell'elenco allegato al citato contratto sotto la lettera "A", dei beni mobili registrati e facenti parte del ramo di azienda.

La società, come rappresentata, si impegna a rilasciare l'immobile in cui è svolta l'attività oggetto del contratto di affitto di ramo di azienda entro il termine di sei mesi dall'avvenuta aggiudicazione in favore di terzi.

Restano fermi ed invariati i restanti patti e condizioni del contratto di affitto di ramo di azienda più volte citato, ivi compreso il contenuto dell'articolo 2 non modificato.

ARTICOLO 3

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società "SCIANCA SALUMI SRL".

F.to

"

"

Repertorio n.22565

Raccolta n.15976