

REPERTORIO N. 139.497

RACCOLTA N. 45.795

## =====

## CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA E PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente scrittura privata tra:

"ELETTROGALVANICA DI [REDACTED]  
S.N.C.", con sede a Castelfidardo, Via Maestri del Lavoro n. 21, capitale sociale Euro 945,12 (novecento quarantacinque e dodici centesimi) interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche n. 00441600426, REA di Ancona n. AN-80104, in persona dei soci e legali rappresentanti [REDACTED]

[REDACTED] co-  
[REDACTED] ivi residente [REDACTED]  
legittimati alla firma del presente atto in forza dei poteri conferiti loro dal vigente statuto sociale - società che nel corso del presente atto potrà anche essere indicata come "Concedente";

E  
[REDACTED]  
con sede a [REDACTED] capitale sociale Euro 60.000,00 (sessantamila e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese delle Marche [REDACTED] REA di Ancona n. AN-176705, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ivi residente in [REDACTED]  
legittimato alla firma del presente atto in forza dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale - società che nel corso del presente atto potrà anche essere indicata come "Affittuaria"; "Concedente" e "Affittuaria" collettivamente definite anche le "Parti";

**Premesso che:**

- a) la Concedente svolge l'attività di elettro galvanica e attività connesse;
- b) l'attività di cui alla precedente lettera a) viene esercitata nell'immobile di proprietà della "ELETTROGALVANICA DI [REDACTED] S.N.C." sito a Castelfidardo, Via Pio La Torre, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 26, Particella 1599, Categoria D/1 e Foglio 26, Particella 1606, Categoria D/7 e relativa corte antistante, nonché locali tecnici e pertinenze;
- c) la Concedente si trova in uno stato di crisi economica e finanziaria che non le consente di far fronte regolarmente ai propri impegni, pertanto, al fine di salvaguardare l'avviamento aziendale, costituito essenzialmente dal portafoglio clienti e dalla professionalità delle risorse umane impiegate, e massimizzare la valorizzazione dei beni mobili ed immo-

Registrato in Fano  
il 23/12/2024  
al n° 8528  
serie 1T  
€ 800,00

bili di cui si compone l'azienda, che andrebbero incontro ad un inevitabile e drastico deprezzamento al di fuori della continuità aziendale, seppure indiretta, ha presentato in data 24/09/2024 al Segretario Generale della Camera di Commercio delle Marche istanza di accesso alla composizione negoziata per la soluzione della crisi di impresa e di nomina di un Esperto ex art. 12 del D.Lgs. n. 14/2019;

d) in data 02/10/2024 l'apposita Commissione della Camera di Commercio delle Marche ha nominato quale Esperto il Dott. Paolo Balestieri, Dottore Commercialista con studio a Urbino, Via B. Sforza n. 255;

e) il piano di risanamento proposto dalla Concedente ai propri creditori nell'ambito del percorso di composizione negoziata avviato, prevede il superamento dello squilibrio e la salvaguardia della continuità per via indiretta attraverso un iniziale affitto c.d. "ponte" e il successivo trasferimento a titolo definitivo ed oneroso del complesso aziendale ex art. 12, comma 2, D.Lgs. n. 14/2019, con conservazione di tutti i posti di lavoro in essere (attualmente n. 11);

f) nell'ambito di tale strumento per la soluzione della crisi la Concedente intende richiedere l'autorizzazione al Tri-

[REDACTED]

sferire ex art. 22, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 14/2019, "in qualunque forma l'azienda o uno o più suoi rami senza gli effetti di cui all'articolo 2560, secondo comma, del codice civile, dettando le misure ritenute opportune, tenuto conto delle istanze delle parti interessate al fine di tutelare gli interessi coinvolti; resta fermo l'articolo 2112 del codice civile" rispettando il principio della competitività richiesto dalla norma;

g) il presente contratto di affitto di azienda è quindi funzionale a consentire, nel frattempo, la prosecuzione, seppure in via indiretta, dell'attività produttiva e commerciale fino alla data della stipula del contratto di cessione di azienda, al fine di evitare l'interruzione dei contratti stipulati con la clientela dalla quale deriverebbe un sicuro pregiudizio per i valori aziendali e per i creditori;

h) l'Affittuaria, preso atto di quanto precede, si è dichiarata disponibile a prendere in affitto l'intera azienda di proprietà della Concedente, con riferimento ai beni, alle attività, alle sole passività, alle obbligazioni contrattuali e al personale espressamente individuati nel presente atto, impegnandosi a mantenere la medesima destinazione dell'attività e a non svolgerne altra o mutarla senza l'autorizzazione scritta della Concedente, confermando sin d'ora l'intenzione di acquistare la predetta azienda nei modi e nei termini meglio indicati in prosieguo.

\* \* \*

Tutto quanto sopra premesso le società "  
[REDACTED] S.N.C." e

rispetti-

vamente come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

### 1. Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### 2. Oggetto

La società "ELETTRICALVANICA DI [REDACTED] S.N.C.", come sopra rappresentata, concede in affitto alla società

[REDACTED], che come sopra rappresentata accetta, l'azienda di proprietà della Concedente corrente in Castelfidardo, Via Maestri del Lavoro n. 21, Zona Industriale Cerretano, ubicata nei locali descritti al punto b) delle premesse, per l'esercizio della medesima attività precedentemente svolta dalla Concedente e, comunque, per l'esercizio dell'attività di elettroalvanica e attività connesse giusta Autorizzazione Integrata Ambientale (c.d. A.I.A.) n°40 del 12/05/2016 in cui l'affittuario subentrerà a decorrere dal 01/01/2025.

Oggetto dell'affitto è il complesso aziendale costituito dall'immobile sopra descritto, nonché dagli impianti, dai macchinari, dalle attrezzature, dall'utensileria, dai mobili, dagli arredi, dalle macchine d'ufficio e dagli autoveicoli descritti nell'elenco che viene allegato al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Nel complesso aziendale affittato sono altresì compresi i contratti di lavoro subordinato relativi al personale dipendente, indicati nell'elenco che, firmato dai sottoscritti e dal Notaio autenticante le firme, viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

Le Parti danno atto di aver proceduto in contraddittorio alla verifica della consistenza dei beni e delle partite di cui al presente atto.

Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto i beni e le obbligazioni (contratti, debiti e crediti) non indicati nel presente atto, nonché le garanzie di qualsiasi natura prestate dalla Concedente a terzi, che permangono tutte in capo alla Concedente.

Qualora l'Affittuaria, previa consultazione ed accettazione scritta da parte della Concedente, proceda a saldare debiti di competenza di quest'ultima, nell'ipotesi in cui ciò sia funzionale ed indispensabile a garantire la continuità aziendale, avrà diritto di compensare il proprio credito di restituzione di tali somme con i crediti maturati dalla Concedente nei suoi confronti a qualsiasi titolo.

### 3. Durata

Il presente contratto avrà durata massima di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 1° gennaio 2025. Da tale data la Af-

fittuaria verrà immessa nel possesso dell'azienda affittata e saranno posti a favore della stessa i ricavi e le utilità ritraibili ed a suo carico le spese, gli oneri relativi ed in particolare i tributi di qualsiasi specie afferenti l'esercizio dell'azienda.

Resta inteso che il presente contratto è finalizzato alla cessione del compendio aziendale per la quale le Parti con il presente documento si impegnano sin d'ora con apposito vincolo preliminare di cui si dirà oltre e pertanto la durata sopra indicata è comunque dipendente dal termine di stipula dell'atto definitivo di cessione dell'azienda.

#### **4. Canone**

Il canone mensile di affitto è pattuito e determinato in Euro 7.000,00 (settemila e zero centesimi) oltre I.V.A. come per legge e dovrà essere corrisposto in via anticipata entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, a partire da gennaio 2025, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che verrà comunicato dalla Concedente.

Il canone mensile come sopra determinato viene imputato per euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi) al godimento dell'immobile e per i residui euro 2.000,00 (duemila e zero centesimi) al godimento dei beni mobili indicati nell'elenco sub "A".

Le Parti convengono espressamente che il mancato pagamento anche di un solo canone, che si protragga per oltre 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza, comporterà la facoltà in capo alla Concedente di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile. Il mancato pagamento del canone non potrà essere giustificato in alcun modo dall'Affittuaria, potendo quest'ultima sollevare eventuali eccezioni legate al contratto solo dopo aver regolarmente corrisposto i canoni cui essa è tenuta.

#### **5. Subingresso nei contratti**

Per effetto del presente contratto l'Affittuaria, salvo che non lo ritenga utile o conveniente per la gestione del compendio, subentra nei contratti in essere per l'esercizio dell'azienda, in particolare quelli di fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, della raccolta rifiuti, delle utenze telefoniche e di ogni altro servizio strettamente collegato all'operatività dell'azienda, come da elenco che viene allegato al presente atto sotto la lettera "C".

#### **6. Debiti e crediti**

Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti anteriormente alla data di efficacia del presente contratto continuano a competere e a gravare esclusivamente sulla Concedente, mentre i crediti e i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'Affittuaria.

#### **7. Rapporti di lavoro subordinato**

La Concedente dichiara che nell'azienda concessa in affitto sono attualmente occupati n. 11 (undici) lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, individuati nominativamente nel documento come sopra allegato al presente atto sotto la lettera "B", ai quali è applicato il trattamento economico normativo previsto dal contratto collettivo di categoria, specificamente quello "Metalmeccanico, oreficeria, odontotecnica - aziende artigiane".

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2112 del codice civile le Parti si danno atto che in detti rapporti subentra l'Affittuaria, e a seguito di tale passaggio il nuovo CCNL applicato ai dipendenti sarà quello della "Metalmeccanica PMI Confapi" sottoscritto in data 26/05/2021, con variazioni dei trattamenti retributivi normativi.

Resta comunque inteso che la Concedente si farà carico di saldare ai dipendenti le mensilità maturate fino alla data di decorrenza del presente contratto ed a versare i relativi oneri previdenziali ed assistenziali.

Nel caso in cui, per effetto della solidarietà prevista dall'articolo 2112 del codice civile, l'Affittuaria dovesse farsi carico di debiti pregressi contratti con i dipendenti (ivi compresa la quota del TFR di competenza della Concedente che sarà versata dall'Affittuaria al dipendente in ipotesi di scioglimento del rapporto nel corso dell'affitto), essa si surrogherà nei diritti del lavoratore soddisfatto e avrà diritto di rivalersi sulla Concedente anche compensando propri debiti verso la stessa derivanti da canoni di affitto di azienda, rate di acquisto del magazzino e saldo del prezzo di acquisto dell'azienda.

Si specifica che la , sottoscriverà nr. 11 verbali di conciliazione in sede sindacale con i dipendenti.

Tali accordi prevedono la manleva da parte dei dipendenti nei confronti della in merito a pendenze per il periodo lavorativo presso la ELETTRORISORSE DI [REDACTED] S.n.c.", a fronte di euro 100,00 netti per ogni dipendente.

#### **8. Inventario e cessione del magazzino**

Le Parti danno atto che alla data odierna il magazzino prodotto finito, semilavorato e materie prime è costituito dai beni meglio indicati nell'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "D", per formarne parte integrante e sostanziale.

Le Parti dichiarano di avere verificato in contraddittorio la reale consistenza del magazzino e di averne concordato il prezzo di cessione rapportato al valore di mercato dello stesso.

La Concedente vende, quindi, all'Affittuaria, che accetta di acquistare, il magazzino di cui all'inventario indicato sub "D" al prezzo di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola

zero zero) oltre IVA, vendita da considerare a corpo e non a misura.

Il prezzo di acquisto di cui alla presente cessione verrà corrisposto dall'Affittuaria in n. 6 (sei) rate di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) oltre IVA ciascuna, da pagarsi entro la fine di ciascun mese, a partire dal 31 gennaio 2025.

Con la sottoscrizione del presente atto peraltro la Concedente da atto di aver già ricevuto durante la fase delle trattative la complessiva somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) a titolo di cauzione, che viene, a far data dalla presente sottoscrizione, imputata parzialmente a saldo dell'ultima rata delle sei previste per l'acquisto del magazzino.

Pertanto, il pagamento del magazzino avverrà con le seguenti tempistiche e modalità:

- 1) Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) mediante versamento entro il 31 gennaio 2025;
- 2) Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) mediante versamento entro il 28 febbraio 2025;
- 3) Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) mediante versamento entro il 31 marzo 2025;
- 4) Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) mediante versamento entro il 30 aprile 2024;
- 5) Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) mediante versamento entro il 31 Maggio 2024;
- 6) Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) entro il 30 luglio 2025, mediante imputazione di pagamento di quanto già corrisposto anteriormente alla sottoscrizione dell'affitto di azienda a titolo di cauzione, pari ad Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

Relativamente alla esistenza di scarti di lavorazione, consistenti in fanghi di depurazione di kg 35 (cod. CER 060502), la Concedente si impegna a smaltirli a propria cura e spese entro la data di effetto del presente contratto.

Qualora ciò non sarà possibile l'Affittuaria provvederà al loro smaltimento, con riaddebito di costi dall'Affittuaria alla Concedente, da imputare a deconto dei canoni di affitto azienda.

#### **9. Preliminare di vendita dell'azienda**

Con la sottoscrizione del presente atto la società "ELETTOGALVANICA DI [REDACTED] S.N.C." - da ora in avanti "parte promittente venditrice" - si impegna a cedere il compendio aziendale oggetto del presente contratto alla società

- da ora in avanti "parte promissaria acquirente" - che si impegna ad acquistarlo, entro e non oltre il termine del 31 dicembre 2026 al prezzo complessivo di Euro 1.610.000,00 (unmilionesecentodiecimila virgola zero zero) così suddiviso: Euro 1.300.000,00 per i beni aziendali (di

cui Euro 1.200.000,00 imputabili a valori immobiliari) e Euro 310.000,00 per il magazzino. Il termine finale sopra indicato è termine disposto a favore dell'Affittuaria (nel prosieguo anche solo "promissaria acquirente") ed è pertanto in facoltà di quest'ultima di anticipare l'acquisto, fermo restando quanto previsto ai paragrafi che seguono.

Ai fini della determinazione del saldo prezzo al momento della cessione le Parti convengono che la promissaria acquirente potrà scomputare i canoni di affitto, pagati in forza del presente contratto fino alla data di acquisto dell'azienda.

La promissaria acquirente potrà inoltre scomputare dal saldo prezzo tutti i ratei di acquisto della componente magazzino medio tempore versati e le somme versate ai dipendenti a qualunque titolo per debiti di competenza della Concedente (nel prosieguo anche solo "promissaria venditrice").

Qualora la promissaria acquirente dovesse sostenere spese o pagare debiti di pertinenza della promissaria venditrice ritenuti indispensabili per la prosecuzione dell'attività aziendale potrà del pari portarli in deconto dal prezzo di cessione.

La promissaria venditrice dà atto alla promissaria acquirente che al momento della cessione dell'azienda la stessa non comprenderà alcuna posizione debitoria della medesima (con ciò espressamente derogando le parti alla previsione di cui all'art. 2560 c.c. come da apposita autorizzazione del Tribunale di Ancona di cui si dirà più avanti), fatta eccezione per il trattamento di fine rapporto maturato a favore dei dipendenti, che verrà assunto in carico dalla promissaria acquirente, con corrispondente riduzione del saldo prezzo previsto per la cessione. Resta inteso che tale riduzione sarà possibile alternativamente:

- 1) laddove i dipendenti avranno rilasciato esplicita liberatoria, secondo le forme di legge, in favore della promittente venditrice per la quota di trattamento di fine rapporto facente capo a quest'ultima;
- 2) ovvero laddove la promissaria acquirente presti, contestualmente alla sottoscrizione del definitivo, idonea rinuncia alla rivalsa verso la promissaria venditrice per le quote di debito per tfr maturato in capo a quest'ultima.

#### **10. Condizioni del preliminare di vendita**

Il presente preliminare è sottoposto alle seguenti condizioni:

- a) alla condizione sospensiva del passaggio in giudicato del decreto di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti che la promissaria venditrice avvierà senza soluzione di continuità rispetto alla procedura di composizione negoziata e alla sua conseguente corretta esecuzione (all'uopo le Parti potranno prevedere, anche in sede di istanza di autorizzazione al Tribunale, che parte del saldo prezzo di vendita possa essere versato direttamente in favore dei creditori ipotecari a tacitazione delle relative pretese);

b) alla condizione che la promissaria venditrice consegni e trasferisca l'azienda e il relativo bene immobile liberi da pesi, gravami e trascrizioni pregiudizievoli e, per quanto concerne l'immobile, che lo stesso sia in regola con la normativa urbanistica e catastale. A tale ultimo scopo la promissaria venditrice procederà a propria cura e spese, non prima di settembre 2025 (salva la necessità di sostenere costi amministrativi funzionali e non differibili), alla sanatoria delle difformità urbanistiche, fermo restando che la promissaria acquirente si impegna sin d'ora a fornire la provvista finanziaria a tal fine necessaria.

La promissaria venditrice procederà quindi ad informare la promissaria acquirente dell'entità dei costi di volta in volta da sostenere, con un preavviso di almeno giorni 15, e quest'ultima procederà a riconoscere gli importi.

Quanto verrà anticipato per la sanatoria di cui sopra, sarà scomputato dalla promissaria acquirente dal prezzo di acquisto come pattuito;

c) alla condizione che la promissaria venditrice, nell'ambito della composizione negoziata, ottenga dal competente Tribunale di Ancona apposita e definitiva autorizzazione ex art. 22, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 14/2019. Tale autorizzazione dovrà consentire in particolare il trasferimento dell'azienda senza gli effetti di cui all'articolo 2560, secondo comma, del codice civile, dettando le misure ritenute opportune, tenuto conto delle istanze delle parti interessate al fine di tutelare gli interessi coinvolti e fermo restando l'articolo 2112 del codice civile;

d) alla condizione che il Tribunale nella autorizzazione di cui al punto che precede abbia verificato la previa raccolta da parte dell'Esperto o di altro soggetto indicato dal Tribunale di eventuali manifestazioni di interesse concorrenti e alternativamente: i) non sopravvenga alcuna manifestazione; ii) ove sopravvengano manifestazioni di interesse concorrenti venga indetta una gara competitiva a cui la promissaria acquirente si impegna a partecipare (offrendo per lo meno l'importo pattuito nel presente contratto pur con facoltà di compensazione di tutti gli esborsi già effettuati nel corso dell'affitto come indicato nel presente atto) e ne risulti aggiudicataria.

#### **11. Procedura competitiva di vendita dell'azienda**

Nel caso in cui venissero presentate manifestazioni di interesse concorrenti e conseguentemente si rendesse necessario espletare procedura di vendita competitiva dell'azienda, la promissaria venditrice si impegna ad adoperarsi affinché il bando di vendita contenga le seguenti condizioni essenziali:

- prezzo: Euro 1.610.000,00, di cui Euro 1.300.000,00 per i beni aziendali (di cui Euro 1.200.000,00 imputabili a valori immobiliari) e Euro 310.000,00 per il magazzino;
- cauzione: verrà determinata pari al 25% (venticinque per

cento) del prezzo base d'asta per la vendita; la promissaria acquirente potrà far valere a tale titolo quanto avrà corrisposto a titolo di canoni di affitto per l'azienda o a titolo di ratei acquisto magazzino o ancora a titolo di anticipazioni sui debiti verso i dipendenti sino alla indizione della gara;

- pagamento del saldo prezzo: contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita, il quale dovrà essere sottoscritto entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva in sede di procedura competitiva;

- sanatoria edilizia delle difformità urbanistiche: l'aggiudicatario dovrà impegnarsi direttamente a rifondere le somme necessarie alla sanatoria urbanistica con le modalità e le tempistiche precisate alla lett. b) dell'art. 10.

Le Parti convengono che in caso di aggiudicazione a titolo definitivo dell'azienda da parte della promissaria acquirente nell'ambito dell'esperimento di vendita che verrà indetto, i canoni medio tempore corrisposti verranno imputati in conto prezzo definitivo di vendita e, quindi, saranno scomputati dal complessivo importo da corrispondere a titolo di corrispettivo di vendita; nel caso contrario le somme corrisposte a titolo di canoni rimarranno imputate a tale titolo in favore della Concedente.

Le Parti convengono altresì che tutti gli importi corrisposti dalla promissaria acquirente e correlati con i contratti di lavoro dipendente - come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il TFR, eventuali competenze accessorie maturate anteriormente alla data di effetto del presente contratto ma da liquidarsi successivamente - saranno imputati in conto prezzo in sede di acquisto dell'azienda; nel caso in cui l'acquisto avvenisse da parte di un terzo soggetto, quanto pro tempore eventualmente pagato dalla promissaria acquirente per i titoli di cui sopra le dovrà essere integralmente rimborsato dalla promissaria venditrice contestualmente alla vendita dell'azienda.

#### **12. Obblighi, dichiarazioni e garanzie dell'Affittuaria**

L'azienda viene concessa in affitto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che l'Affittuaria dichiara di ben conoscere ed accettare.

L'Affittuaria dichiara, altresì, di ricevere in consegna i cespiti ammortizzabili costituenti il complesso aziendale in buono stato e adatti all'uso convenuto, esonerando la Concedente da ogni garanzia al riguardo, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

L'Affittuaria si impegna a restituire immediatamente alla Concedente, su semplice richiesta, eventuali beni rivendicati da terzi senza nel contempo poter accampare alcun diritto, pretesa di indennizzo, ragione di credito, e/o poter avanzare

pretese di rimborso e/o di riduzione del canone nei confronti della Concedente medesima.

L'Affittuaria si impegna e si obbliga a mantenere in regola, a sua cura e spese, le autorizzazioni e/o licenze e/o permessi relativi all'azienda per tutto il periodo di validità del presente contratto ovvero, in ogni caso, fino al momento dell'eventuale cessazione dello stesso prima della scadenza.

L'Affittuaria manterrà a disposizione della Concedente, senza alcun corrispettivo, idonei spazi per la conservazione della documentazione contabile ed amministrativa, nonché gli arredi ed i supporti tecnico-informatici necessari per assicurare la gestione delle procedure contabili, fiscali ed amministrative della Concedente, consentendo l'accesso al legale rappresentante della Concedente e/o a soggetti da questo delegati.

L'Affittuaria:

\* esonera la Concedente da qualsivoglia responsabilità in ordine al mancato o parziale godimento di quanto oggetto dei contratti di somministrazione, anche in ragione del mancato pagamento di somme dovute anteriormente alla stipulazione del presente atto;

\* assumerà a suo carico il rischio relativo agli ordini che acquisirà o comunque gestirà dopo la sottoscrizione del presente atto;

\* manterrà la proprietà dei nuovi e diversi beni (non sostitutivi dei beni facenti parte dell'azienda) che decidesse di immettere nell'azienda; in conseguenza, tali beni non saranno restituiti in caso di restituzione dell'azienda e non saranno considerati quali incrementi di inventario, ai sensi dell'art. 2561 del Codice Civile.

### **13. Obbligazioni e garanzie della Concedente**

La Concedente:

\* si impegna a rimanere estranea ad ogni atto di gestione dell'azienda;

\* si impegna, nel caso fosse necessario, a collaborare con l'Affittuaria affinché, nel più breve tempo possibile, siano effettuate, tutte le volture delle autorizzazioni a nome dell'Affittuaria, nonché qualsiasi ulteriore voltura necessaria allo svolgimento, da parte dell'Affittuaria, della attività dell'azienda;

\* garantisce all'Affittuaria che l'azienda oggetto del presente contratto è libera da oneri e impegni contrattuali, non è oggetto di prelazione e ne ha la libera e piena proprietà e disponibilità.

### **14. Divieto di concorrenza**

Ai sensi dell'articolo 2557 del codice civile la Concedente, ed i suoi soci, si impegnano a non iniziare, per tutta la durata del contratto di affitto, un'attività che possa essere concorrente con quella esercitata dall'Affittuaria mediante l'azienda affittata con il presente contratto.

### **15. Manutenzione e ammortamenti**

Ai sensi dell'articolo 1621 del codice civile saranno a carico dell'Affittuaria le spese di manutenzione ordinaria dei beni mobili ed immobili concessi in affitto, mentre resteranno a carico della Concedente le manutenzioni straordinarie e esclusivamente ove preventivamente concordate.

In caso di spese straordinarie concordate, l'Affittuaria potrà scomputare quanto sostenuto dal prezzo di acquisto.

In deroga all'articolo 102, comma 8, ultimo periodo, del D.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 l'ammortamento dei cespiti ammortizzabili concessi in affitto rimarrà in carico alla Concedente.

L'Affittuaria si impegna ad osservare tutte le norme di sicurezza che regolano l'attività dell'azienda, che dichiara di conoscere, sollevando la Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità.

È fatto espresso divieto all'Affittuaria di apportare modifiche o migliorie e di procedere a trasformazioni relativamente ai beni affittati senza il consenso scritto della Concedente, fatte salve quelle richieste da disposizioni amministrative o di legge (in particolare da normative in materia di sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente) che dovessero sopravvenire in costanza di contratto.

Le modifiche, migliorie, trasformazioni o addizioni relative ai beni ricompresi nell'azienda affittata e, in genere, qualunque nuova opera realizzata dall'Affittuaria nel corso dell'affitto rimarranno comunque acquisite all'azienda e, dunque, di proprietà della Concedente, ove quest'ultima non ritenga di chiedere il ripristino del pregresso stato di detti beni.

#### **16. Assicurazioni**

L'Affittuaria si impegna ad assicurare, a proprie spese, l'azienda e gli impianti in essa esistenti, con adeguata polizza di primaria compagnia che copra globalmente ogni rischio sia per la perdita ed il danneggiamento, in tutto o in parte, dei beni, mobili ed immobili, per fatto accidentale o per responsabilità dell'Affittuaria, del suo personale e/o di terzi, sia per la responsabilità civile verso il personale e/o verso terzi, anche per fatto dei propri dipendenti, nonché ogni eventuale danno causato in occasione dello svolgimento dell'attività aziendale.

#### **17. Subaffitto e cessione del contratto**

L'Affittuaria si obbliga a non subaffittare a terzi, nemmeno parzialmente, l'azienda, né a consentire sulla stessa l'imposizione di vincoli di ogni specie e natura, fatta eccezione per la facoltà riconosciuta alla Affittuaria di concedere in subaffitto l'azienda a favore della società

....., codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese delle ..... a condizione che quest'ultima risulti partecipata al 100% dalla odierna Affit-

tuaria per tutta la durata del contratto.

In caso di sub-affitto, l'Affittuaria rimarrà responsabile solidalmente, senza beneficio di preventiva escussione della sub-affittuaria, di tutte le obbligazioni assunte oggi verso la Concedente.

È vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

#### **18. Ispezioni e controlli**

L'Affittuaria si impegna a consentire, in qualsiasi momento, previo preavviso di 24 (ventiquattro) ore, l'ispezione ed il controllo dell'azienda da parte di personale incaricato dalla Concedente ovvero da parte degli organi giudiziari della procedura esecutiva gravante sull'immobile facente parte del complesso aziendale affittato.

#### **19. Decorrenza**

Il presente contratto avrà decorrenza dal 1° gennaio 2025.

#### **20. Risoluzione del contratto**

Il mancato adempimento delle obbligazioni assunte dall'Affittuaria nei confronti della Concedente agli artt. 4 (Canone) e 8 (Inventario e Cessione del Magazzino) darà facoltà a quest'ultima di procedere alla risoluzione del presente contratto.

Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di inadempimenti o ritardati adempimenti non potrà in alcun modo essere interpretata come tacita abrogazione e/o rinnovazione delle obbligazioni del presente contratto.

#### **21. Riconsegna dell'azienda**

La riconsegna dell'azienda dovrà avvenire entro e non oltre giorni 90 (novanta) dalla scadenza e/o risoluzione del presente contratto, anche nel caso in cui l'Affittuaria non risulti aggiudicataria della procedura competitiva di cui all'art. 11 (Procedura competitiva di vendita dell'azienda). In caso di ritardata riconsegna dell'azienda dovrà essere corrisposta alla Concedente una penale di euro 200,00 (duecento/00) per ogni giorno di ritardo.

#### **22. Giurisdizione e competenza**

Ogni eventuale controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, adempimento e comunque alla validità ed efficacia del presente contratto per espressa pattuizione ed in deroga a qualsiasi diversa competenza, verrà sottoposta al Servizio di Mediazione della Camera di Commercio delle Marche, iscritto nel Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Qualora la mediazione fallisca, le medesime controversie, con la sola eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del pubblico ministero, saranno deferite alla decisione di un unico Arbitro, nominato dal Comitato tecnico della Camera Arbitrale "Leone Levi" della Camera di Commercio delle Marche in conformità del suo Regolamento generale.

Il procedimento arbitrale sarà instaurato e si svolgerà a se-

condo le disposizioni del Regolamento di procedura della predetta Camera arbitrale - che i sottoscritti dichiarano di conoscere ed accettare - e l'Arbitro deciderà in via rituale secondo diritto, nel rispetto delle norme inderogabili del codice di procedura civile (artt. 816 e ss.) e delle disposizioni degli artt. 34, 35 e 36 del decreto legislativo 17 gennaio 2003 n. 5; la decisione sarà espressa in un lodo idoneo ad acquistare efficacia esecutiva ai sensi dell'art. 825, commi 2 e 3 c.p.c.

### 23. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, comprese le eventuali modifiche da apportare al presente contratto, dovranno essere eseguite in forma scritta ed inviate a mezzo posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

per la Concedente:

Elettrogalvanica di [REDACTED] S.n.c.

PEC: elettrogalvanicasnc@legalmail.it;

per la concedente:

!

PEC:

### Rinvio normativo

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, si rimanda alle disposizioni del codice civile, così come integrato dalle altre leggi vigenti in materia.

### 24. Spese

Le Parti pagheranno, per quanto di specifica competenza e senza vincolo di solidarietà, ogni spesa rispettivamente sostenuta per la trattativa, il perfezionamento e l'esecuzione del contratto, incluse le spese di assistenza professionale. Resta tuttavia inteso che saranno a completo carico dell'Affittuaria i costi notarili e tributari relativi al presente contratto e quelli successivi per la registrazione dello stesso.

Per tutti i periodi d'imposta corrispondenti all'intera durata del presente contratto, le imposte e tasse relative all'uso dell'azienda dovranno essere pagate dall'Affittuaria, anche se accertate in data successiva alla durata del contratto stesso.

### 25. APE

Viene prodotto Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 18 dicembre 2024 dall'Ingegnere Baldoni Matteo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A3472, che - in copia certificata conforme dal Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo, in data 20 dicembre 2024 - si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 10 quater, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, per la applicazione dell'imposta di registro all'1% (uno per cento),

si dà atto che il valore normale dell'immobile facente parte del complesso aziendale affittato supera il 50% (cinquanta per cento) del valore riferibile all'intera azienda.

Il presente contratto resta depositato nei rogiti del Notaio che autenticherà le firme.

Allegati:

- A) Elenco Beni
- B) Elenco dipendenti
- C) Elenco contratti in corso
- D) Elenco rimanenze
- E) A.P.E.

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

**AUTENTICA DI FIRME**

**Repertorio n. 139.497**

Certifico io sottoscritto dott. ENRICO CAFIERO, notaio in Mondolfo, con studio ivi frazione Marotta via Litoranea n. 152/1, iscritto nel ruolo dei distretti riuniti di Pesaro e Urbino, che previa concorde rinuncia e con il mio assenso all'assistenza dei testimoni, i signori:

[REDACTED]

della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede alla mia presenza, previa lettura da me datane. Sottoscritto alle ore diciannove.

Mondolfo frazione Marotta via Litoranea n. 152/1, li venti dicembre duemilaventiquattro.

F.to Enrico Cafiero notaio sigillo