

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

TRA

La dott.ssa Carla Alici Biondi in qualità di Curatore del Fallimento della "Strike Computer Srl" con sede in Milano, piazza Quattro Novembre n. 4, codice fiscale 07468481218, indirizzo p.e.c. f44.2015fermo@pecfallimenti.it di seguito "Curatela o Concedente"

E

Sig. _____ in qualità di _____ con sede in _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____ indirizzo p.e.c. _____

di seguito "Affittuaria"

PREMESSO CHE:

- con sentenza n.37/2016 emessa il 31.08.2016 dal Tribunale di Fermo ed iscritta nel Registro delle Imprese di Milano il 15.09.2016, è stato dichiarato il fallimento della società Strike Computer Srl;
- la società Strike Computer Srl esercitava l'attività di commercio online di computer, componentistica, apparecchiature informatiche, periferiche e di software;
- alla data del fallimento la società risultava proprietaria dei beni indicati nella perizia allegata sotto la lettera "A", redatta per la stima del canone congruo per l'affitto aziendale effettuata dal Dott. Gaetano Sampiero;
- la Curatela fallimentare ha ritenuto, in considerazione dei tempi necessari per la liquidazione dell'attivo e dell'opportunità di mantenere la redditività aziendale in funzione di una eventuale vendita in blocco, di affittare l'azienda;
- è stata all'uopo effettuata procedura competitiva, ai sensi degli artt.104 bis , comma 2 , e 107 del R.D. 16 marzo 1942 N.267, all'esito della quale è stato individuato, quale aggiudicataria ed affittuaria dell'azienda in oggetto _____, come meglio risulta dal verbale che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "B";
- il Giudice Delegato al fallimento ha autorizzato l'affitto dell'azienda, ai sensi dell'art.104 bis del R.D. 16 marzo 1942 n.267, ritenendolo utile al fine della più proficua vendita dell'azienda o di parti della stessa;

- il contratto di affitto deve essere stipulato dalla Curatela nelle forme previste dall'articolo 2556 del codice civile,

tanto premesso e da intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto le parti sottoscritte

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

A) La Curatela del Fallimento Strike Computer srl, visto l'esito della procedura competitiva effettuata ai sensi de gli artt.104 bis , comma 2 , e 107 del R.D. 16 marzo 1942 n.267, come risultante dall'allegato verbale menzionato in premessa, con il presente contratto concede a titolo di affitto alla società _____, che a tale titolo accetta, l'azienda appartenente alla società fallita e cioè il complesso dei beni dalla stessa organizzati e funzionalmente destinati all'esercizio dell'impresa descritta in premessa, alle seguenti condizioni:

1. l'azienda oggetto dell'affitto comprende i seguenti beni materiali:

- impianti macchinari ed attrezzature individuate nell'inventario della Strike Computer Srl (Allegato C)

- autocarro IVECO targato DR393SN (allegato C)

- giacenze di prodotti destinati alla vendita presenti in magazzino per € 182.862,33 a cui vanno aggiunte merci RMA che il perito ha valutato in € 2.000,00 come da inventario allegato sotto la lettera "D ed E".

2. All'Affittuario verrà concessa licenza d'uso dei seguenti beni immateriali di proprietà del fallimento E-KEY di Mormile Vincenzo:

- marchio "E-KEY" registrato il 14.09.2010 come da allegato individuato alla lettera "F";

- domini nella disponibilità della curatela individuati in: www.puntohw.it e www.e-key.es.

3. Con riferimento alle giacenze di magazzino le parti danno atto che al termine dell'affitto l'Affittuario si obbliga a restituire le merci descritte nell'inventario o in alternativa ad effettuare il pagamento delle merci che sono state utilizzate, pagamento che dovrà avvenire contestualmente alla riconsegna dell'azienda al corrispettivo maggiorato dell'IVA indicato nell'inventario allegato al contratto di affitto. Anche tale obbligazione di pagamento viene garantita con una fidejussione bancaria a prima richiesta, di cui all'allegato "G" di un importo pari al valore delle merci indicate nell'inventario prima citato, che l'Affittuaria consegna alla Curatela contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

4. In relazione ai beni strumentari il fallimento non presta garanzie in merito alle loro condizioni di manutenzione, efficienza, e funzionalità.
5. Alla cessazione del contratto d'affitto l'Affittuaria sarà tenuta a riconsegnare immediatamente l'azienda alla Curatela Fallimentare. In caso di ritardata riconsegna il Fallimento avrà diritto di pretendere il pagamento di una penale di € 500,00 per ciascun giorno di ritardo, fatti salvi i maggiori danni.
6. Nel caso in cui, durante il corso dell'affitto, l'Affittuaria dovesse rendersi aggiudicataria dell'azienda oggetto del presente contratto, il medesimo cesserà di avere efficacia ed il canone relativo al periodo successivo all'aggiudicazione non sarà dovuto o, se già corrisposto, verrà rimborsato con nota di accredito regolarmente assoggettata ad IVA.
7. Il canone mensile per l'affitto dell'azienda è stabilito nella percentuale dello 0,30 sul fatturato con un minimo di € 3.000,00 mensili oltre IVA e verrà corrisposto, quanto al primo mese, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto e, quanto ai successivi, in via anticipata entro il giorno 5 di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente a tal fine indicato dal Fallimento; entro il giorno 5 del quarto mese l'Affittuario dovrà rendicontare il fatturato dei tre mesi precedenti per consentire il conguaglio del canone di locazione e, nel caso l'ammontare del canone corrisposto in misura minima nel trimestre precedente dovesse risultare inferiore all'importo conseguente all'applicazione della percentuale sul fatturato come risultante dal rendiconto effettuato, la differenza in favore della Curatela Fallimentare, dovrà essere corrisposta entro i successivi 5 giorni;

il pagamento del canone e dell'importo risultante dall'eventuale conguaglio effettuato, in applicazione del principio "solve et repete", non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni da parte dell'Affittuaria qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio da parte della stessa delle proprie ragioni nei confronti della Curatela. Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa anche di un solo canone e/o conguaglio, legittimerà la risoluzione con effetto immediato del Contratto da parte del Fallimento a norma dell'art.1456 c.c., rimanendo comunque inteso che per eventuali ritardi nel pagamento del canone saranno applicati gli interessi moratori nella misura del tasso legale maggiorato di 5 punti percentuali;

in caso di risoluzione del contratto d'affitto, la Curatela potrà escutere la fideiussione rilasciata qualora l'Affittuaria, entro giorni 7 dalla risoluzione del contratto d'affitto comunicata a mezzo p.e.c., non abbia proceduto a restituire le merci descritte nell'inventario allegato o, in alternativa, ad effettuare il pagamento delle merci che nel corso dell'affitto ha utilizzato come risultante da apposita verifica da effettuarsi nel termine

indicato di giorni 7 ed in contraddittorio con la Curatela o suo delegato; in difetto di tale verifica e decorso il termine indicato, la Curatela avrà facoltà di escutere la polizza fideiussoria trattenendo l'intero importo con restituzione della somma eventualmente non dovuta, solo al termine della verifica in contraddittorio che l'Affittuaria consentirà di effettuare e senza che sulla stessa maturi alcun tipo di interesse.

8. Eventuali incrementi di valore dei beni aziendali, per effetto dell'attività dell'Affittuario o dell'avviamento maturato, non daranno diritto alla medesima di pretendere dalla Curatela fallimentare alcuna indennità e/o compenso sia nel corso che al termine dell'Affitto a qualsiasi titolo. In deroga agli artt.2561 e 2562 del c.c., l'Affittuaria è comunque esonerata dalla responsabilità per deperimento e il degrado d'uso dei beni, restando la responsabilità dell'Affittuaria per i danni o deterioramenti conseguenti all'uso improprio dei beni. I beni acquistati dalla società Affittuaria ed aggiunti ai beni formanti il complesso aziendale, salva la sostituzione dei beni obsoleti o non più atti, rimarranno di esclusiva sua proprietà alla fine del contratto, ove risultino separabili.
9. L'Affittuaria rinuncia ad eccepire la compensazione dei debiti sorti in dipendenza del presente contratto con qualsiasi propria ragione creditoria, che rimane peraltro intatta.
10. Anche ai sensi e per gli effetti del comune disposto degli artt.2561 u.c. e 2562 c.c. sulla necessità dei regolare in denaro le differenze tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto, le parti convengono espressamente che nessun conguaglio dovrà essere operato in aumento in ordine alle variazioni dell'avviamento, per cui l'Affittuario rinuncia fin d'ora a richiedere qualsiasi indennizzo alla Curatela del Fallimento, anche ai sensi dell'art.1592 c.c., per spese sostenute dall'Affittuaria stessa e ricollegabili all'avviamento aziendale. Parimenti, l'Affittuaria rinuncia irrevocabilmente e gratuitamente fin d'ora a ricevere dalla Concedente qualsiasi indennità per il miglioramento dell'azienda nel suo complesso, anche qualora ciò fosse dovuto a spese di pubblicità, di indagini di mercato, miglioramenti e sviluppo commerciale, etc,etc, sostenute per tale incremento e non calcolate nella determinazione del valore dei singoli componenti. Ai sensi e per gli effetti del comune disposto degli artt.2561 u.c. e 2562 c.c. le parti danno pertanto atto che si provvederà al conguaglio per i soli decrementi dei singoli beni costituenti l'azienda.
11. L'Affittuaria si impegna a gestire l'azienda nel rispetto di tutte le disposizioni di legge, regolamentari, fiscali ed amministrative applicabili in materia e a non modificare la precedente destinazione produttiva dell'azienda, rimanendo inteso che, per la durata del presente contratto, l'azienda verrà impiegata in via esclusiva per la vendita online di prodotti elettronici apparecchiature informatiche e periferiche e di software. L'Affittuaria godrà dell'azienda ne curerà la gestione in conformità alla destinazione economica della

stessa e nell'interesse della produzione: a tal fine le parti richiamano espressamente quanto disposto dell'art.1620 c.c.. L'Affittuaria spenderà il proprio nome commerciale nel modo che nessuna obbligazione riguardante la sua gestione possa sorgere a carico del fallimento

12. E' tassativamente vietata, a pena di risoluzione ex art.1456 c.c. del presente contratto, ogni forma di subaffitto o di comodato dell'azienda da parte dell'Affittuaria, come pure la cessione a terzi del contratto di affitto o la cessione in uso o godimento anche parziale a terzi, a qualsiasi titolo, di singoli beni.
13. L'Affittuaria riconosce incondizionatamente che il fallimento è il solo ed esclusivo titolare del marchio e dei domini relativi alle attività ed al processo produttivo afferenti l'azienda. L'Affittuaria, ora per allora, dichiara che non richiederà né avrà titolo per ottenere alcun diritto o interesse nei domini e marchi in uso per effetto di questo contratto e che non richiederà e/o si asterrà dal contestare il titolo e i diritti del fallimento su detti beni. Successivamente alla cessazione del rapporto d'affitto, l'affittuaria non eserciterà tale attività utilizzando il marchio "www.puntohw.it e www.e-key.es" di titolarità del fallimento e relativi all'azienda, salvo il caso in cui dovesse risultare cessionaria dell'azienda affittata.
14. Oltre che negli altri casi già previsti dal presente contratto, il fallimento avrà facoltà di risolvere di diritto il contratto d'affitto con effetto immediato dandone comunicazione scritta a mezzo p.e.c. all'Affittuaria, in ipotesi di inadempimento da parte della stessa agli obblighi previsti nel presente contratto ed in particolare al mancato pagamento di un canone di affitto ed alla mancata rendicontazione trimestrale al fine di procedere al conguaglio del canone, ed all' eventuale mancato pagamento del maggior importo dovuto a conguaglio.
15. L'affittuario non subentra nei crediti, nei debiti e nei contratti in corso alla data del fallimento.
16. Le spese di stipula, registrazione e bollo del presente contratto sono interamente a carico dell'affittuaria.
17. Per ogni controversia relativa al presente contratto le parti convengono la competenza per territorio, in via esclusiva, del Tribunale di Fermo.
18. A garanzia di tutte le obbligazioni dell'Affittuario derivanti dal presente contratto e dalla legge, è stata rilasciata fidejussione bancaria a prima richiesta consegnata alla Curatela in data odierna e che in copia si allega al presente contratto sotto la lettera "D".
19. La Curatela ha diritto di procedere in ogni tempo alla ispezione della azienda, anche facendosi assistere da tecnici di propria fiducia, con un preavviso di 3 giorni, da

comunicare all'affittuario a mezzo p.e.c.; il diritto di ispezione viene anche esteso ai dati contabili dell'azienda per consentire al curatore una verifica dell'andamento di gestione.

20. La durata dell'affitto è pattuita in 6 mesi, periodo compatibile con le esigenze della liquidazione dei beni. Tale termine viene di diritto prorogato ove 30 giorni prima della scadenza non venga comunicata a mezzo p.e.c. la volontà della Curatela di non procedere al rinnovo. Le parti convengono peraltro che il Curatore avrà diritto di recedere unilateralmente dal presente contratto, con preavviso di 90 giorni, da comunicare all'Affittuario a mezzo p.e.c.; il recesso può essere esercitato, sentito il Comitato dei Creditori, con la corresponsione all'Affittuario di un giusto indennizzo da corrispondere ai sensi dell'art.111, primo comma, n.1) del R.D. n. 267/1942.
21. La retrocessione al fallimento di aziende o rami di aziende, non comporta la responsabilità della procedura per i debiti maturati sino alla retrocessione, in deroga a quanto previsto dagli articoli 2112 e 2560 del codice civile. Ai rapporti pendenti la momento della retrocessione si applicano le disposizioni di cui alla sezione IV del Capo III del R.D. n.267/1942.
22. Le spese del presente atto sono a carico dell'Affittuario.
23. Viene concesso all'Affittuario, in conformità all'espressa autorizzazione del Giudice Delegato ed al previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, diritto di prelazione in caso di vendita dell'azienda in oggetto. All'esito della procedura competitiva di cui all'art.107 del R.D. n.267/1942 e dunque determinato il prezzo di vendita dell'azienda o del singolo ramo, la Curatela, entro dieci giorni, dovrà comunicare tale prezzo all'Affittuario a mezzo p.e.c. e questo potrà esercitare, con le medesime modalità, il diritto di prelazione entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione.

Si allegano:

“A” Perizia di Stima del dott. Sampiero;

“B” Verbale di procedura competitiva;

“C” inventario beni strumentali Strike Computer Srl;

“D” inventario di magazzino Strike Computer Srl;

“E” inventario magazzino RMA Strike Computer Srl;

“F” Copia registrazione del marchio e-key;

“G” fideiussione bancaria a prima richiesta

Letto Confermato e sottoscritto in Fermo li

PARTE CONCEDENTE

PARTE AFFITTUARIA

DICHIARAZIONE RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 1341 e 1342 c.c.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti contraenti espressamente dichiarano e riconoscono di aver letto, compreso, discusso ed approvato, come in effetti approvano, tutti gli articoli del presente contratto preliminare, ed in particolare, di aver letto e di approvare gli articoli contraddistinti con i seguenti numeri: **3** (restituzione merci inventariate o pagamento delle stesse–rilascio fideiussione bancaria), **4** (mancata garanzia efficienza beni strumentali affittati), **5** (penale per il caso di ritardo nella riconsegna dell'azienda), **7** (rendicontazione trimestrale e pagamento importo a conguaglio-solve et repe-te-risoluzione contratto e restituzione merci dell'inventario o loro pagamento-escussione polizza fideiussoria), **8** (rinuncia ad indennità e/o compensi per incremento valore aziendale), **9** (rinuncia all'eccezione di compensazione), **10** (rinuncia dell'Affittuario al disposto degli artt. 2561, ultimo comma, e 2562c.c-rinuncia ad indennità ex 1592 c.c.), **13** (rinuncia ad ogni pretesa circa il marchio ed il dominio concessi in licenza al termine del contratto), **16** (foro competente del Tribunale di Fermo), **18** (diritto di ispezione dell'azienda), **19** (recesso unilaterale del Curatore), **20** (disciplina della retrocessione al fallimento dell'azienda affittata), **22** (prelazione).

Letto Confermato e sottoscritto in Fermo li

PARTE CONCEDENTE

PARTE AFFITTUARIA
