

REPERTORIO N. 139.932

RACCOLTA N. 22.899

MODIFICHE A CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di ottobre,

in Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28.

TRA

"ARREDOBAGNO 19 S.R.L." in liquidazione, con sede in Asciano (SI), frazione Arbia, via Toscana n. 33, capitale sociale Euro 78.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena: 00522920529, REA SI-73430, in persona del curatore fallimentare signora VANNI Dott.ssa CHIARA, nata a Siena il 21 luglio 1989 e residente a Siena, Vicolo del Sambuco n. 1, C.F. VNN CHR 89L61 I726D, tale nominata con sentenza del Tribunale di Siena-Sezione Fallimentare, n. 24/2019 del giorno 5 giugno 2019 e autorizzata al presente atto con provvedimento del Giudice Delegato al Fallimento, Dott.ssa Valentina Lisi, in data 21 ottobre 2019, di seguito indicata come Concedente;

E

"CAPANNOLI S.R.L.", con sede in Poggibonsi (SI), Via Camaldo n. 11, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e

numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01485260523, REA SI-200414, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante CAPANNOLI LORENZO, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano (SI), Via Collanza San Marco n. 43, C.F. CPN LNZ 95P26 I726C, di seguito indicata come Affittuaria,

Premesso che

- tra la "ARREDOBAGNO 19 S.R.L." IN LIQUIDAZIONE (già "CAPANNOLI G.F. S.R.L.") e la CAPANNOLI S.R.L. con contratto autentificato nelle firme dal Dott. Cataldo Dinolfo, Notaio in Poggibonsi, in data 9 aprile 2019, Rep. n. 139.281, registrato a Poggibonsi il 18 aprile 2019 al n. 824 serie 1T, é stato sottoscritto il contratto di affitto di ramo di azienda esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori da bagno, accessori per biliardo e distributore per caffè, in seguito anche in breve "contratto di affitto";

- con atto a rogito Dott. Cataldo Dinolfo, Notaio in Poggibonsi, in data 9 aprile 2019, Rep. n. 139.282, registrato a Poggibonsi il 18 aprile 2019 al n. 825 serie 1T, la società "CAPANNOLI G.F. S.R.L.", veniva messa in liquidazione e contemporaneamente ne veniva modificata la ragione sociale in ARREDOBAGNO 19

S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;

- con sentenza del Tribunale di Siena n. 24/2019 del 5 giugno 2019 la Concedente è stata dichiarata fallita;

- con accordo privato Concedente e Affittuaria decidevano di prorogare contrattualmente il termine previsto dall'art. 79 l. fall. alla data del 31 ottobre 2019;

- vista la mutata condizione di diritto della ARREDOBAGNO 19 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE e considerata la concorde volontà dei contraenti di non recedere dal contratto di affitto di ramo di azienda suddetto, ai sensi dell'art. 79 l.fall, si rendono necessarie modifiche e precisazioni degli accordi a suo tempo sanciti nel contratto di cui sopra, al fine di renderlo compatibile con la procedura liquidatoria fallimentare.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1) A decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, le pattuizioni di seguito riportate modificano e sostituiscono le relative clausole del contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto in data 9 aprile 2019 citato in premessa;

2) Resta salvo quanto originariamente previsto

dalle pattuizioni contrattuali dell'atto di affitto di ramo di azienda non oggetto delle modifiche del presente accordo. In caso di contrasto tra norme del presente accordo e clausole contrattuali non oggetto di modifiche prevalgono le pattuizioni del presente accordo;

3) Il presente accordo ha natura modificativa e non novativa del contratto di affitto di ramo di azienda sottoscritto tra le parti in data 9 aprile 2019;

4) All'art. 2 - "Oggetto" del contratto di affitto, alla lettera (E), al termine del periodo viene aggiunto "salvo quanto previsto al successivo articolo 3";

5) L'art. 3 del contratto di affitto viene sostituito dal seguente:

"3) Durata - L'affitto avrà efficacia dalla data odierna e sino al 31 dicembre 2022.

Il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un periodo di anni 2 (due) se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata A.R. o PEC, regolare disdetta.

A fare data dal 1 gennaio 2021 il ramo d'azienda oggetto del contratto di affitto cesserà di comprende-

re il godimento dell'immobile industriale in cui l'azienda è attualmente esercitata e posto in Asciano, viale Toscana n. 33, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28, particella 401, cat. D/1, r.c. euro 7.349,00.

L'Affittuaria pertanto - qualora il rapporto di affitto di azienda sia ancora in corso - si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, a rilasciare completamente libero tale fabbricato da cose e persone entro il 31 dicembre 2020, fatta eccezione esclusivamente per i beni di proprietà della Concedente non inclusi nel contratto di affitto di ramo di azienda, i quali se esistenti dovranno essere lasciati all'interno del fabbricato. Il completo adempimento dell'obbligo appena previsto dovrà risultare da apposito verbale di riconsegna sottoscritto da entrambe le parti.

In caso di mancato adempimento all'obbligo appena previsto, l'Affittuaria è tenuta a corrispondere alla Concedente a titolo di penale ex art. 1382 c.c. l'importo di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per ciascun giorno di indebita occupazione, fermo restando il diritto della Concedente al risarcimento dell'eventuale maggiore danno e ad agire per l'esecuzione in forma specifica del rilascio."

6) Dopo l'art. 3 del contratto di affitto vengono inseriti i seguenti articoli:

"3-bis) Diritto di recesso della Concedente - La Concedente, anche durante il rapporto di affitto di ramo di azienda, potrà esperire procedure competitive di vendita in base a quanto previsto dalla Legge Fallimentare aventi ad oggetto congiuntamente o separatamente tra loro, anche all'interno di aggregazioni più ampie comprendenti anche altri assets, i seguenti beni o complessi di beni:

- ramo di azienda oggetto del presente contratto di affitto, inteso come complesso di beni e rapporti tra i quali non sia necessariamente ricompreso il fabbricato di cui al punto che segue;

- fabbricato sito in Asciano, viale Toscana n. 33, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28, particella 401, cat. D/1, r.c. euro 7.349,00.

In caso di aggiudicazione anche provvisoria del bene o del complesso di beni come sopra descritti all'esito delle procedure competitive di vendita esperite, la Concedente ha diritto a recedere dal presente contratto dandone comunicazione all'Affittuaria all'indirizzo di posta elettronica certificata risultante al Registro Imprese con

preavviso di trenta giorni, senza che per ciò maturi alcun diritto a favore della Affittuaria per indennità o penali.

Il recesso ha effetto decorsi trenta giorni dall'avvenuta comunicazione.

Con la sottoscrizione del presente accordo, l'Affittuaria si obbliga a riconsegnare alla Concedente entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui sopra il ramo d'azienda e tutti i beni e i valori che ne fanno parte, ivi compreso il fabbricato sito in Asciano e sopra meglio identificato, qualora non già riconsegnato a norma dell'art. 3 che precede. Il completo adempimento degli obblighi appena previsti dovrà risultare da apposito verbale di riconsegna sottoscritto da entrambe le parti.

In caso di mancato adempimento degli obblighi appena previsti, l'Affittuaria è tenuta a corrispondere alla Concedente a titolo di penale ex art. 1382 c.c. l'importo di euro 100,00 (cento virgola zero zero) per ciascun giorno di indebita occupazione dell'azienda a cui si aggiunge l'importo di ulteriori euro 300,00 (trecento virgola zero zero) in caso di indebita occupazione del fabbricato, fermo restando il diritto della Concedente al risarcimento

dell'eventuale maggiore danno e ad agire per l'esecuzione in forma specifica del rilascio."

"3-ter) Acquisto dell'azienda da parte dell'Affittuaria - Qualora l'Affittuaria acquisti la proprietà dell'azienda, anche all'interno di aggregazioni più ampie comprendenti anche altri assets, prima dello scioglimento, per qualsiasi motivo, del contratto di affitto, il rapporto d'affitto di ramo di azienda disciplinato dal presente contratto cesserà anticipatamente di produrre i propri effetti - anche per confusione - a decorrere dalla data di stipula del relativo atto di compravendita, senza necessità di restituzione dell'azienda, né ulteriori adempimenti, salvi quelli imposti per legge a fini pubblicitari o eventualmente previsti nell'avviso di vendita con cui viene indetta la procedura competitiva."

7) All'art. 4 del contratto di affitto, alla fine del primo periodo, è inserito il seguente:

"A fare data dal 1 gennaio 2021, concordemente a quanto stabilito al terzo periodo dell'articolo 3 che precede, l'importo del canone annuo è ridotto ad euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero), oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero)

cadauna, oltre I.V.A., non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite bonifico bancario".

8) Dopo l'art. 6 del contratto di affitto viene inserito il seguente articolo:

"6-bis) Diritto di accesso - Per tutta la durata del rapporto di affitto di ramo di azienda, è diritto della Concedente accedere in azienda, anche al fine di acquisire documenti e informazioni ivi incluse le specifiche tecniche relative ai processi produttivi, previo preavviso di almeno 48 ore. È altresì diritto della Concedente accedere in azienda con terzi soggetti interessati all'acquisto della stessa."

9) L'ultimo periodo dell'art. 9 del contratto di affitto viene sostituito dal seguente:

"L'Affittuaria ha diritto a sostituire i beni in caso di perimento di quelli preesistenti previa autorizzazione scritta della Concedente. In tale caso i beni acquistati dalla Affittuaria in sostituzione dei precedenti rimarranno di proprietà di quest'ultima, che potrà ritenerli in caso di scioglimento del presente contratto."

10) All'articolo 10 del contratto di affitto, dopo il secondo periodo, è inserito il seguente:

"Resta salvo, in caso di ritrasferimento dell'azienda alla Concedente, quanto previsto

dall'art. 104-bis, co. 6 l.fall."

11) Dopo l'art. 10 del contratto di affitto viene inserito il seguente articolo:

"10-bis) Divieto di compensazione - Al fine di garantire la par conditio creditorum nell'ambito della procedura concorsuale della Concedente, le parti stabiliscono il divieto per la Affittuaria di compensare qualsiasi credito vantato verso la Concedente derivante dal contratto di affitto di azienda o da obblighi collaterali o conseguenti - tra cui, a mero titolo esemplificativo, il credito eventualmente derivante alla Affittuaria per il pagamento quale obbligata solidale o accollante dei crediti vantati dai lavoratori dipendenti per emolumenti a qualsiasi titolo maturati in capo alla Concedente stessa - con debiti presenti e futuri verso la stessa Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione derivanti a qualsiasi titolo dal contratto di affitto di azienda o dal contratto estimatorio stipulato tra le stesse parti in data 9 aprile 2019 avente ad oggetto il magazzino di beni di proprietà della Arredobagno 19 S.r.l. in liquidazione."

12) All'art. 13 - "Avviamento" del contratto di affitto, al termine dell'ultimo periodo viene aggiunto "fermo restando quanto previsto dal primo periodo

dell'art. 6 del presente contratto."

Tutte le spese del presente contratto sono a carico della parte affittuaria.

Il presente atto resterà definitivamente depositato negli atti del Notaio autenticante, il quale potrà rilasciarne copia a richiesta di chiunque.

FIRMATO: CHIARA VANNI, LORENZO CAPANNOLI

REPERTORIO N. 139.932

RACCOLTA N. 22.899

AUTENTICA DI FIRMA=REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno trenta del mese di ottobre.

In Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28. Nel mio studio.

Io sottoscritto DOTT. CATALDO DINOLFO, Notaio in Poggibonsi, Iscritto al Ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Siena e Montepulciano,

CERTIFICO

vere ed autentiche le firme dei Signori:

VANNI CHIARA, nata a Siena il 21 luglio 1989 e residente in Siena, Vicolo del Sambuco n. 1, non in proprio ma nella sua qualità di Curatore Fallimentare della società "ARREDOBAGNO 19 S.R.L." in liquidazione, con sede in Asciano (SI), Frazione Arbia, Via Toscana n. 33, capitale sociale Euro 78.000,00 inte-

ramente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena: 00522920529, REA SI-73430, CAPANNOLI LORENZO, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano (SI), Via Collanza San Marco n. 43, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società "CAPANNOLI S.R.L.", con sede in Poggibonsi (SI), Via Camaldo n. 11, capitale sociale Euro 40.000,00 interamente versato, Partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Arezzo-Siena 01485260523, REA SI-200414; delle cui identità personali e qualifica io Notaio sono certo e gli stessi hanno apposto la loro firma in mia presenza in calce e a margine all'atto che precede, da me letto alle parti, alle ore diciassette.

FIRMATO: CATALDO DINOLFO NOTAIO S.S..