

**CONTRATTO DI AFFITTO DI COMPLESSO AZIENDALE**

tra

- Società **"MORETTI S.N.C. DI MORETTI MARSILIA E C."** in **concordato preventivo**, con sede in Terni, Via Piero della Francesca n.14, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese dell'Umbria 01539690543, R.e.a. TR-103943, di seguito nominata anche **"Moretti s.n.c."** o **"concedente"** in persona del Liquidatore Giudiziale dott. Alessio Federiconi nato a Foligno (PG) il 9 giugno 1987, codice fiscale FDR LSS 87H09 D653D, domiciliato in Foligno, Via G. Pepe n. 15, tale nominato e al presente atto autorizzato con Decreto del Tribunale di Spoleto in data 16 giugno 2021 (R.C.P. 8/2016) che si allega in copia sub. **"A"**,

e

la Società **"\_\_\_\_\_"**, con sede in Comune di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, capitale sociale euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), interamente sottoscritto e versato per euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), partita Iva, codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese della regione \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_, REA n. \_\_\_\_\_, in persona dell'Amministratore Unico e come tale legale rappresentante signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della società, codice fiscale: \_\_\_\_\_, il quale dichiara di essere munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto; di seguito anche denominata **"affittuario"**,

**premess**

**a)** che la società "Moretti s.n.c." è titolare di un complesso aziendale avente ad oggetto la gestione diretta di tre impianti di distribuzione di carburante per autotrazioni con annesso all'interno di ciascun impianto un esercizio commerciale avente ad oggetto l'attività di caffè bar e precisamente:

**A)**

- ramo d'azienda (di seguito anche "**ramo d'azienda A**") avente ad oggetto l'attività di gestione dell'impianto di distribuzione carburanti e servizi accessori sito in Comune di Collazzone (PG), Fraz. Collepepe, località La Barca, Strada Provinciale n. 375 Km. 0+700, esercitata in forza dell'autorizzazione prot. n. 6.920/2022 rilasciata dal Comune di Collazzone in data 12 luglio 2022,

costituito

dalla gestione diretta

della Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, impianto di distribuzione metano, caffè-bar, uffici e locali accessori oltre a un'unità residenziale, munito di:

- licenza Protocollo n. 2018A527 - IT00PGY00725N, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli in data 8 gennaio 2018

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. 50811 - I.00006587 del 17.04.2019

- Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dal Comune di Collazzone al n. 2 del 28 settembre 2022

- Verbali di verifica impianti elettrici n. PE000027/21  
e n. PE000028/21 del 30 settembre 2021

- Verbale di verifica impianti di messa a terra n.  
MT001296/21 del 30 settembre 2021.

All'interno dell'impianto viene esercitata l'attività di caffè-bar di cui è titolare la Concedente e che è attualmente concessa in affitto a Minciotti Donatella con atto autentificato nelle firme dal Notaio Sergio Ludovici di Marsciano in data 27 aprile 2000, rep. n. 105.622, che in copia si allega **sub. "B"** per formare parte integrante e sostanziale del presente atto e al quale le parti fanno integrale riferimento della descrizione individuazione dei beni che la compongono.

Nel "Ramo di Azienda A" sono altresì ricompresi un locale uso officina e un locale uso commerciale attualmente concessi in locazione e precisamente:

-- contratto di locazione stipulato con CAPODICASA DAVIDE avente ad oggetto i locali siti ove sopra per lo svolgimento dell'attività di officina per le riparazioni meccaniche del primo aprile 2015, registrato a Foligno il 20 aprile 2015 al n. 848, che in copia si allega sub. **"C"**

-- contratto di locazione stipulato con DC PHONE DI DIEGO CERQUIGLINI avente ad oggetto il locale sito ove sopra per lo svolgimento dell'attività di riparazione e assistenza smartphone del 31 agosto 2020, che in copia si allega al presente atto sub. **"D"**

**B)**

- ramo d'azienda (di seguito anche "**ramo d'azienda B**") avente ad oggetto

la gestione diretta

dell'impianto di Rifornimento sito in Comune di Collazzone (PG), Strada Provinciale n. 421 Km. 5+600 esercitata in forza dell'Autorizzazione rilasciata dal Comune di Collazzone al n. 1335 in data 21 marzo 1990, successivamente integrata con autorizzazione rilasciata dallo stesso Comune con Prot. n. 5051 in data 23 luglio 1996, costituito da Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti, caffè-bar, uffici e locali accessori, munito di:

- licenza Protocollo n. 2018A530 - IT00PGY00491Z, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli in data 8 gennaio 2018

- verbale di collaudo dell'impianto del 23 giugno 2015

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. 43185 - I.0014320 del 2 settembre 2019

- Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dal Comune di Collazzone il 28 gennaio 2016 al n. 1/2016

- Verbale di verifica impianti elettrici n. PE000026/21 del 30 settembre 2021

- Verbale di verifica impianti di messa a terra n. MT001295/21 del 30 settembre 2021.

All'interno dell'impianto viene esercitata l'attività di caffè bar di cui è titolare la Concedente e che è attualmente concessa in affitto a Rubeca Jessica con atto autenticato nelle firme

dal Notaio Patrizia Sara Siciliano in data 7 agosto 2014, registrato a Perugia il giorno 8 agosto 2014 al n. 16.227, successivamente modificato con scrittura privata del 20 febbraio 2016 registrata a Perugia il 9 luglio 2016 al n. 4771, che in copia si allegano **sub. "E" e sub. "F"**, per formare parte integrante e sostanziale del presente atto e ai quali le parti fanno integrale riferimento della descrizione individuazione dei beni che la compongono.

**C)**

- ramo d'azienda (di seguito anche "**ramo d'azienda C**") avente ad oggetto la gestione diretta della Stazione di rifornimento sito in Comune di Marsciano (PG), fraz. Schiavo, Viale della Resistenza n. 31 esercitata in forza dell'autorizzazione amministrativa prot. n. 343 del 7 gennaio 1994 e n. 2946 del 30 gennaio 2014 rilasciate dal Comune di Marsciano, costituito da Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti e deposito carburanti,  
munito di:

- licenza Protocollo n. 2018A531 - IT00PGY005370, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli in data 8 gennaio 2018

- verbale di collaudo dell'impianto rilasciato dal Comune di Marsciano in data 4 giugno 2013, prot. n. 15344

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco pratica n. 10441 - I.00009183 del 20.06.2017

- Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata dal Comune di Marsciano Registro Generale n. 411 del 26.05.2017

- Verbali di verifica impianti elettrici n. PE000011/21 e n. PE000012/21 del 30 settembre 2021

- Verbale di verifica impianti di messa a terra n. MT000760/21 del 30 settembre 2021

All'interno dell'impianto viene esercitata l'attività di caffè bar di cui è titolare la Concedente e che è attualmente concessa in affitto a DREAM GROUP S.N.C. DI BURIOLI M. & C. con atto del 24 settembre 1999, registrato a Perugia il 25 ottobre 1999 al n. 10.865, che in copia si allega **sub. "G"** per formare parte integrante e sostanziale del presente atto e al quale le parti fanno integrale riferimento della descrizione individuazione dei beni che la compongono.

\*\*\*\*\*

Il tutto in ogni caso come esattamente individuato e descritto nella perizia di stima redatta in data 16 dicembre 2019 dal C.T.U. nominato dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Spoleto, dott. Roberto Laudenzi nell'ambito della procedura di concordato n. R.G 8/2016, Ing. Francesco MANGANI, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A2282, con studio in Spoleto (PG) via Dei Gesuiti n° 19, alla quale le sottoscritte parti fanno ogni più ampio riferimento;

Con riferimento alla suddetta perizia di stima, si precisa che sono espressamente esclusi dalla presente gara:

- il Lotto n. 3,

- il Lotto n. 4, limitatamente agli uffici, alle unità residenziali, ai garage ed ai locali accessori (fatta eccezione per il locale del gestore),

- il Lotto n. 5.

Si precisa, inoltre, che con contratti di affitto di rami di azienda autenticati nelle firme dal notaio Gian Luca Pasqualini di Terni in data 28 luglio 2015, rep. n. 64.301/18.039, registrato a Terni il 29 luglio 2015 al n. 4743 e in data 18 dicembre 2015, rep. n. 64.730/18.366, registrato a Terni in data 24 dicembre 2015 al n. 8082, la società MORETTI SNC ha concesso in affitto alla società VICTORIA CARBURANTI S.R.L. i rami di azienda aventi ad oggetto le stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e che detti contratti sono stati risolti in forza di comunicazione di recesso inviata dalla "Victoria Carburanti S.r.l." in data 27.12.2017.

**b)** che con decreto in data 16 giugno 2021 depositato nel Registro delle Imprese in data 21 giugno 2021, prot. n. 124.447/2021 C.P. n. 8/2016 il Tribunale di Spoleto - Sezione Fallimentare ha omologato il concordato preventivo di tipo liquidatorio della società "**Moretti s.n.c.**", nominando Liquidatore Giudiziale il Dott. Alessio Federiconi, il quale ha predisposto un Piano di Liquidazione, approvato - previo parere favorevole del Commissario giudiziale dott. Roberto Raminelli in data 19 ottobre 2021 - dal Comitato dei Creditori in data 11 novembre 2021 e in data 25 novembre 2021 e munito di visto del Giudice Delegato presso il Tribunale di Spoleto, dott. Roberto Laudenzi, in data 11 gennaio 2022, che prevede la

temporanea concessione in affitto dell'intero complesso aziendale sopra descritto onde evitare la sospensione dell'attività e conseguente perdita di valore e di avviamento degli stessi beni, nonché al fine di concentrare tutti i rapporti aziendali in capo ad un unico soggetto affittuario a fronte di un unico canone di affitto garantito da apposita garanzia come meglio sotto riportato;

c) che in tale ottica e avendo ricevuto manifestazioni di interesse da parte di imprese operanti nel settore, il Liquidatore Giudiziale ha esperito una procedura competitiva finalizzata all'affitto del complesso aziendale in oggetto conclusasi con aggiudicazione in favore di \_\_\_\_\_;

d) che la bozza del presente atto è stata sottoposta al nulla osta del Comitato dei Creditori in data 9.12.2022

Quanto sopra premesso e a far parte integrante e sostanziale del contratto con pieno valore dispositivo e pattizio,

**si conviene e stipula**

quanto segue:

**1) Oggetto**

Il Dott. Alessio Federiconi, nella sua qualità di Liquidatore giudiziale della società "Moretti s.n.c.", concede a titolo di affitto alla società "\_\_\_\_\_" che, come rappresentata, accetta, il complesso aziendale descritto in premessa e costituito dai seguenti rami d'azienda di cui la concedente è titolare:



**Ramo d'azienda "A"** avente ad oggetto l'attività di gestione dell'impianto di distribuzione carburanti e di metano, di caffè bar e servizi accessori sito in Comune di Collazzone (PG), Fraz. Collepepe, località La Barca, Strada Provinciale n. 375.

In particolare l'affitto del ramo d'azienda "A" comprende:

- l'uso dei beni immobili individuati nell'elaborato planimetrico allegato "H" al presente atto i quali insistono su terreno di proprietà della concedente sito in Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe, Strada Provinciale 375, censito nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio **19** particella **120**, e precisamente:

1. Unità Destinata ad Ufficio censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 2, sita in Strada della Barca snc - P.1. - categoria A/10 - classe U - Cons. 3 Vani - rendita catastale Euro 519,04;

2. Unità Residenziale censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 3, sita in Strada della Barca snc - P.1. - categoria A/3 - classe 2 - Cons. 4,5 Vani - rendita catastale Euro 218,46;

3. Unità destinata ad Officina censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 6, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria D/7 - rendita catastale Euro 310,00;

4. Unità destinata ad Officina censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 7, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria D/7 - rendita catastale Euro 370,00;

5. Unità destinata ad Officina censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 8, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria D/7 - rendita catastale Euro 666,00;

6. Unità destinata a Bar censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 11, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria C/1 - classe 2 - Cons. mq. 95 - rendita catastale Euro 1.314,90;

7. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 12, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria E/3 - rendita catastale Euro 9.249,00;

8. Unità destinata ad Ufficio Gestione Attività Principale censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 13, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria D/8 - rendita catastale Euro 806,00;

9. Unità destinata a Magazzino Oli censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 14, sita in Strada della Barca snc - P.T. - categoria C/2 - classe 2 - Cons. 20 mq. - rendita catastale Euro 30,99;

10. Bene Comune non Censibile censito al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 19, particella 120 sub 15, sita in Strada della Barca snc - P.T. - BCNC;

- tutti i beni mobili, macchinari, attrezzature, descritti, individuati nell'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "I";

- tutte le licenze, autorizzazioni e contratti in premessa indicati.

## II

**Ramo d'azienda "B"** avente ad oggetto l'attività di gestione dell'impianto di Rifornimento e caffè bar, sito in Comune di Collazzone (PG), Strada Provinciale n. 421 KM 5+600.

In particolare l'affitto del ramo d'azienda "B" comprende:

- l'uso dei beni immobili individuati nell'elaborato planimetrico **allegato "L"** al presente atto i quali insistono su terreno di proprietà della concedente sito in Comune di Collazzone, Fraz. Collepepe, Strada Provinciale 421, censito nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio **31** particella **307**, e precisamente:

1. Bene Comune censito al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 31, particella 307 sub 1, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 - P.T. - BCNC;

2. Unità destinata a Bar: Bene censito al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 31, particella 307 sub 2, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 - P.T. - categoria C/1 - classe 2 - Cons. mq. 160 - rendita catastale Euro 2.214,57;

3. Unità a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche censita al C.F. del Comune di Collazzone: - al foglio 31, particella 307 sub 3, sita in Via Provinciale Collepepe n. 421 - P.T. - categoria E/3 - rendita catastale Euro 3.798,00;

- tutti i beni mobili, macchinari, attrezzature, descritti, individuati nell'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "M"

- tutte le licenze, autorizzazioni e contratti in premessa indicati

### III

**Ramo d'azienda "C"** avente ad oggetto l'attività di gestione della Stazione di rifornimento sito in Comune di Marsciano (PG), Viale della Resistenza n. 31 e connesso locale/Deposito carburanti.

In particolare l'affitto del ramo d'azienda comprende:

- l'uso dei beni immobili individuati con velatura di colore giallo nell'elaborato planimetrico **allegato "N"** al presente atto i quali insistono su terreno sito in Comune di Marsciano (PG), Viale della Resistenza, censito nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio **142** particella **178**, e precisamente:

- Unità destinata a Bar, Ristorante censita al C.F. del Comune di Marsciano: - al foglio 142, particella 178 sub 30, sita in Viale della Resistenza n. 31 - P.T. - categoria C/1 - classe 5

- Cons. 148 mq. - rendita catastale Euro 3.172,08;

- Bene Comune non Censibile identificabile al C.F. del Comune di Marsciano: - al foglio 142, particella 178 sub 28, sito in Viale della Resistenza n. 31 (utilizzo pro quota);

- Unità a destinazione particolare per speciali esigenze pubbliche Stazione di Servizio Rifornimento Carburanti (Benzina, Gasolio), destinata all'esercizio dell'attività principale, appartenente ad un contesto di maggior consistenza, posta al Piano Terra su un unico livello, con accesso indipendente direttamente dal piazzale, non censita al catasto fabbricati;

l'utilizzo di detti beni avviene in virtù di contratto di comodato registrato a Perugia in data.....al n....., nella cui posizione contrattuale subentra temporaneamente l'affittuario;

- tutti i beni mobili, macchinari, attrezzature, descritti, individuati nell'inventario che si allega al presente atto sotto la lettera "O"

- tutte le licenze, autorizzazioni e contratti in premessa indicati

#### IV

Il contratto per la gestione dell'impianto di METANO sito in Collazzone, località Collepepe, concesso in affitto con atto del Notaio Brunelli, è stato cessato con comunicazione inviata a mezzo PEC dalla Olivi S.p.a. in data 22.06.2022.

Nel presente contratto viene espressamente dedotta ed è ricompresa l'attività di distribuzione di metano di cui al Ramo d'Azienda "A", la quale è costituita da quattro erogatori collegati, mediante due colonnine, alla rete di distribuzione; catastalmente i beni sono individuati con la particella 120 sub 12 del foglio 19 del Catasto Fabbricati di Collazzone; i beni stessi sono già stati menzionati al superiore punto I) riguardante il Ramo di Azienda "A", per cui in forza della presente pattuizione tutto l'impianto in Comune di Collazzone (PG), fraz. Collepepe, loc. La Barca, Strada Provinciale 375 viene ad essere ricompreso nel presente rapporto di affitto e in modo unitario.

Nell'affitto è ricompresa la ditta e insegna "MORETTI PETROLI" che dovrà essere utilizzata nell'esercizio dei rami di azienda; l'affittuario potrà utilizzare anche ditte e insegne proprie, dando ai segni distintivi dell'affittante e dell'affittuario il medesimo risalto.

In forza del presente contratto, l'affittuario subentra nelle posizioni contrattuali della concedente relative ai contratti di affitto dei caffè bar e ai contratti di locazione dei locali uso officina e uso commerciale e, pertanto, tutti i rapporti da essi derivanti, primo tra tutti il diritto di riscuotere i canoni di affitto, faranno capo all'affittuario limitatamente alla durata del presente contratto.

Eventuali aumenti dei canoni di locazione dei bar e/o delle altre attività facenti parte dei rami di azienda, applicati dall'Aggiudicatario, comporteranno un automatico aumento, nella medesima misura, del canone di affitto dei rami di azienda da corrispondere in favore della Procedura.

In ordine alle giacenze di merci, queste sono escluse dal rapporto di affitto; entro dieci giorni dalla stipula del presente atto le parti provvederanno a redigerne l'inventario e l'affittuario le acquisterà dall'affittante.

## **2) Durata.**

**L'affitto ha inizio dalla data del ..... e durata stabilita in 6 (sei) anni;** pertanto, avrà termine naturale di scadenza il --/--/----.

**Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un anno e così di anno in anno,** salvo il diritto

di ciascuna parte di inviare all'altra, a mezzo lettera raccomandata a.r. o PEC, formale disdetta con preavviso di almeno tre mesi; **il canone annuo di proroga sarà determinato in proporzione al canone complessivo di cui al successivo art.**

**5).**

All'esito di estinzione del contratto di affitto i rami di azienda rientreranno nella materiale disponibilità della concedente la quale potrà esercitare l'attività corrispondente anche nei medesimi locali precedentemente utilizzati, sin d'ora rinunciando l'affittuaria a qualsivoglia pretesa ed eccezione.

E' escluso il diritto di recesso in favore dell'Affittuaria.

L'Affittuaria da atto di prendere in affitto un ramo di azienda già ben avviato e radicato sul territorio e, pertanto, rinuncia, ora per allora, a qualsiasi richiesta economica a titolo di indennità di avviamento alla cessazione del presente contratto di affitto di rami di azienda, a qualsiasi causa dovuto.

### **3) Risoluzione anticipata**

In caso di aggiudicazione definitiva di tutto o parte del complesso aziendale in oggetto nell'ambito della procedura di liquidazione del concordato, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto, senza indennizzi o penali in favore della Affittuaria, trascorsi 90 (novanta) giorni dalla comunicazione della predetta aggiudicazione da parte del concedente a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da farsi pervenire alla sede legale dell'affittuaria, ovvero a mezzo posta elettronica certificata.

**4) Volture, penali, autorizzazioni e concessioni - segni distintivi**

L'affittuario si impegna ad ottenere il rilascio e/o la volturazione a proprio nome di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività, sin d'ora esonerando il concedente da ogni responsabilità e dichiarando espressamente di aver eseguito tutte le necessarie indagini e ispezioni presso gli uffici interessati al fine di verificare l'idoneità dei rami d'azienda all'attività cui sono destinati e la volturabilità in proprio favore di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative.

Il concedente, sin d'ora, si obbliga a porre in essere quanto di sua competenza per ottenere dalle competenti autorità il rilascio e/o la volturazione delle dette autorizzazioni con ogni onere a carico dell'affittuario. Le parti espressamente prevedono che il mancato rilascio o la negata volturazione delle suddette autorizzazioni amministrative per lo svolgimento dell'attività costituirà causa risolutiva dell'intero rapporto senza che nessuna parte possa nulla pretendere dall'altra per qualsiasi titolo o ragione.

In caso di cessazione anticipata del presente contratto, a qualsiasi causa dovuto, purchè riconducibile a fatto o colpa dell'Affittuario, quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere l'importo di € 15.000,00 (Euro trentamila/00) a titolo di penale. In caso di mancato versamento della suddetta somma entro dieci (10) giorni dalla cessazione del contratto di cui sopra, la Moretti S.n.c. potrà escutere la fideiussione.



#### **5) Canone.**

Il canone di affitto viene unitariamente concordato e convenuto nell'ammontare complessivo di euro 130.000,00 oltre IVA ai sensi di legge, per l'intera durata del rapporto, da corrisondersi in rate mensili di euro 10.833,33 ciascuna da pagare anticipatamente entro il giorno 15 di ciascun mese

#### **6) Garanzia**

L'importo del canone, così come la durata del contratto, sono stati determinati tenendo precipuamente conto che il presente contratto è stipulato nell'ottica della conservazione e preservazione dell'integrità del complesso aziendale in vista di una collocazione dello stesso presso terzi.

La parte affittuaria consegna altresì in data odierna alla parte affittante garanzia a prima richiesta stipulata a garanzia del pagamento.

#### **7) Debiti e crediti.**

Le parti convengono e si danno reciprocamente atto che i rami d'azienda concessi in affitto sono costituiti dagli elementi indicati e descritti ai superiori punto a) delle premesse e art. 1 (oggetto) del contratto.

Sono esclusi pertanto dall'affitto tutti i rapporti contrattuali inerenti i rami d'azienda.

Nel rapporto di affitto non sono ricomprese giacenze di magazzino, scorte o materie prime.

Nel rapporto di affitto non sono inoltre ricompresi crediti e debiti aziendali pregressi. Pertanto tutti i debiti e crediti dipendenti da rapporti sorti anteriormente alla data di

decorrenza del rapporto di affitto rimangono a carico e a favore del concedente, mentre quelli dipendenti da rapporti sorti successivamente a tale data e sino alla estinzione del rapporto di affitto, anche se dovessero venire a maturare e/o a scadere posteriormente ad esso, rimarranno rispettivamente a carico ed a favore dell'affittuario.

La parte affittante, come rappresentata, si impegna a sollevare l'affittuaria da responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati relativi ai rami d'azienda affittati, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

La parte affittuaria, come rappresentata, dal canto suo, si impegna a sollevare l'affittante da responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami, di qualsiasi tipo, nascenti o derivanti dalla gestione e/o dalla manutenzione dei rami d'azienda.

#### **8) Rapporti di lavoro**

In capo ai rami d'azienda affittati sono in essere quattro rapporti di lavoro dipendente, nei quali subentra l'affittuario, con obbligo, alla cessazione del rapporto di riconsegnare i rami aziendali con massimo pari numero di dipendenti, e pertanto con obbligo di diversamente collocare eventuali esuberanti o estinguere i rapporti di lavoro in sovrannumero, osservando le norme giuslavoristiche formali e sostanziali.

**Il subentro nei rapporti in essere è fatto a condizione che il TFR maturato, le ferie, festività e tutto quanto altro di**

spettanza dei dipendenti sino alla data di assunzione di efficacia del presente atto rimanga ad esclusivo carico dell'affittante, con piena liberazione per l'affittuario ed il tutto risulti da specifico accordo sottoscritto in sede sindacale nell'osservanza delle norme di riferimento.

**9) Stato delle componenti aziendali, rinuncia a eccezioni e riserve.**

L'affittuario dichiara di aver preso visione delle consistenze mobiliari, immobiliari e della documentazione (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo autorizzazioni, certificazioni, concessioni, affitti, locazioni, ecc.) che costituiscono i rami d'azienda nonché dello stato di obsolescenza in cui esse si trovano e di averli trovati in ogni caso idonei per l'esercizio dei rami di azienda.

Per espresso accordo fra le parti tutte le spese relative alla ristrutturazione e alla rimessa in opera o alla sostituzione delle attrezzature presenti sui punti vendita dei rami d'azienda concessi in affitto saranno a carico dell'affittuaria la quale non avrà comunque diritto al termine del contratto ad alcuna forma di rimborso.

**10) Obblighi dell'affittuario.**

L'affittuario si obbliga a:

- non apportare alcuna modifica alla destinazione dei rami d'azienda;
- mantenere i beni aziendali, a proprie spese e cura, in buono stato di manutenzione e comunque conformi alle norme di

sicurezza di qualsiasi natura e da qualsivoglia pubblica autorità emanate o emanande;

- manlevare la parte concedente in affitto per ogni e qualsivoglia onere alla stessa dovesse derivare dall'uso dei beni facenti parte dei rami d'azienda, nonché da qualsiasi responsabilità od onere per l'utilizzo delle attrezzature e da eventuali sanzioni, di qualsiasi tipo, che dovessero essere irrogate in conseguenza e/o a causa della gestione e/o della manutenzione dei rami d'azienda;

- a fare quanto necessario, al termine del presente affitto, per il rilascio e/o la volturazione a nome del concedente e/o aventi causa di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività.

#### **11) Diritti di controllo.**

Il concedente si riserva in ogni momento, previo avviso, anche a mezzo di un suo incaricato, di esercitare il diritto di ispezione e controllo relativo all'osservanza da parte dell'affittuario di tutti gli obblighi dal medesimo assunti.

L'esercizio di tale diritto, tuttavia, non dovrà in alcun modo impedire il regolare svolgimento dell'attività dell'affittuario.

#### **12) Spese per le manutenzioni e le riparazioni ordinarie e straordinarie - mutamenti qualitativi e quantitativi**

Fermo quanto già previsto al precedente art. 9 per le spese relative alle opere di ristrutturazione iniziali, tutte le spese di manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria che si dovessero rendere necessarie nel corso del rapporto per

garantire e conservare la buona efficienza dei rami d'azienda, sono poste a totale carico dell'affittuario il quale rinuncia sin da ora a richiedere rimborsi, risarcimenti o indennizzi per qualsiasi spesa o costo sostenuti per eventuali opere e lavori di ordinaria e di straordinaria manutenzione eventualmente effettuati.

L'affittuario non avrà quindi diritto di pretendere dall'affittante, per tutta la durata dell'affitto, l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, ancorché necessari per la prosecuzione dell'attività aziendale.

E' fatto divieto all'affittuaria di apportare migliorie, addizioni o modifiche senza il preventivo consenso scritto dell'affittante; alla cessazione per qualsiasi causa del rapporto di conduzione dette addizioni e migliorie, ove effettuate:

- se inseparabili, resteranno acquisite dall'affittante, senza che l'affittuaria possa accampare diritto ad indennità o ristori per la differenza positiva nelle consistenze d'inventario;

- se separabili, dovranno essere asportate dall'affittuaria a sua cura e spese.

Ogni e qualsiasi opera dovrà comunque essere sempre realizzata a regola d'arte ed a norma di legge e sin d'ora l'affittuario esonera la concedente da ogni responsabilità.

Le parti espressamente e reciprocamente rinunciano a qualsivoglia indennizzo, al termine dell'affitto, per la

perdita od incremento dell'avviamento dei rami d'azienda oggetto di affitto.

Le spese imposte da qualsiasi futura disposizione di legge, regolamento o Pubblica Autorità necessarie per il legittimo svolgimento della attività, saranno a totale carico dell'affittuario.

**13) Subaffitto e cessione del contratto.**

E' fatto assoluto divieto all'affittuario, pena l'immediata risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, di subaffittare anche parzialmente il complesso aziendale nonché di cedere il contratto di affitto senza il preventivo consenso scritto del concedente.

**14) Riconsegna del complesso aziendale, responsabilità.**

L'affittuario si obbliga a servirsi dei beni avuti in affitto e si impegna a restituirli al concedente entro i quindici giorni successivi alla data di naturale scadenza del presente contratto o di risoluzione o di cessazione degli effetti del medesimo per qualsivoglia causa, nello stato in cui si troveranno a seguito della manutenzione e ristrutturazione di cui al precedente art.9, salvo il normale degrado dei beni stessi dovuti ad uso diligente.

**15) Responsabilità verso terzi.**

Ogni e qualsiasi responsabilità verso i terzi, ivi comprese le Pubbliche Autorità, comunque dipendenti dalla gestione dei rami d'azienda, farà capo esclusivamente all'affittuario il quale espressamente garantisce il concedente per le pretese che terzi dovessero o potessero avanzare contro quest'ultimo,

obbligandosi sin d'ora a manlevarla e tenerla comunque indenne da ogni danno e/o esborso.

**16) Clausola risolutiva espressa.**

Il contratto di affitto si risolverà ipso jure, qualora il concedente dichiari all'affittuario che intende avvalersi della presente clausola, nel caso in cui quest'ultimo:

- muti la destinazione del complesso aziendale;
- subaffitti o ceda, anche parzialmente, il complesso aziendale senza preventiva autorizzazione scritta del concedente;
- utilizzi in modo improprio o *contra legem* gli impianti oggetto del contratto d'affitto;
- inottemperanza alle normative concernenti lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- mancato funzionamento degli impianti per trenta giorni consecutivi;
- ritardato pagamento (oltre venti giorni dalla scadenza pattuita) anche di un singolo canone di affitto come convenuto al superiore art. 5.

Il presente contratto dovrà inoltre intendersi interamente risolto per fatto non imputabile alle parti, senza che le medesime possano avere a pretendere alcunché, qualora le competenti Autorità Amministrative non dovessero rilasciare e/o volturare le autorizzazioni/licenze necessarie all'esercizio dell'attività cui sono destinati i complessi aziendali concessi in affitto.

**17) Forma scritta "ad probationem".**

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non mediante forma scritta.

#### **18) Trattamento fiscale**

Il presente contratto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto. Il presente contratto è altresì soggetto ad imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento), ai sensi dell'art. 35, comma 10-quater del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, trattandosi di affitto di azienda il cui valore è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore normale dei fabbricati aziendali determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

Le Parti dichiarano, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, di voler assolvere l'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno e di obbligarsi a corrispondere con le modalità e nei termini stabiliti dalla normativa vigente l'imposta di registro dovuta in relazione agli eventuali successivi anni di vigenza del rapporto contrattuale.

#### **19) Spese.**

Le spese notarili, bollatura e registrazione del presente contratto nonché tutte le spese ad esso connesse e conseguenti sono poste a carico all'affittuario.

#### **20) Deposito**

Il presente atto resterà depositato fra i rogiti del Notaio che autenticcherà le sottoscrizioni.

#### **21) Attestato Di Prestazione Energetica (APE)**



In relazione al D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, l’Affittuario dà atto e dichiara di aver ricevuto dal Concedente le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica delle unità immobiliari sopra descritte e nelle quali vengono esercitati e rami di azienda oggetto del presente contratto ed in particolare di aver ricevuto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) rilasciati in data 21 febbraio 2014, 11 febbraio 2014, 7 agosto 2014 e 21 novembre 2014 dal Geom. Eridano Liberti che si allegano **sub. "P", "Q", "R", "S" e "T"**

Perugia,