

AFFITTO DI AZIENDA

I sottoscritti signori:

- [REDACTED]

[REDACTED];

- [REDACTED]

[REDACTED];

domiciliati per la carica ove appresso i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio ma quali

Amministratori e legali rappresentanti della società "[REDACTED]

[REDACTED] - S.R.L.", con sede in Massa (MS), via Massa

Avenza n.c. 55, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro

delle Imprese di [REDACTED], partita i.v.a.

[REDACTED], capitale sociale di Euro 118.000,00, interamente

versato, iscritta al n. [REDACTED] REA, autorizzati alla stipula

del presente atto in forza dei poteri conferiti loro dal vi-

gente statuto sociale;

di seguito semplicemente indicata anche come affittante o con-

cedente;

- [REDACTED]

[REDACTED], domiciliato per la carica ove appresso il quale dichiara

di intervenire al presente atto non in proprio ma quale

Amministratore Unico e legale rappresentante della società

"[REDACTED] SRL SEMPLIFICATA", con sede in Massa

(MS), via Massa Avenza n.c. 55, codice fiscale e n. di iscri-

zione nel Registro delle Imprese di [REDACTED]

Registrato a
Massa Carrara
il 19 giugno 2018
al n. 3566 serie 1T

Iscritto nel Registro
Imprese di Massa e
Carrara
il 20 giugno 2018
Protocollo 7839
Depositato il
20.06.2018

██████████, capitale sociale di Euro 1.000,00, interamente versato, iscritta al n. ██████████ REA, autorizzato alla stipula del presente atto in forza dei poteri conferitigli dall'atto costitutivo;

di seguito semplicemente indicata anche come affittuaria;

PREMESSO

a) che la società affittante è proprietaria di una azienda posta in Massa (MS), via Massa-Avenza n. 55 che svolge l'attività di "commercio al dettaglio di macchine, attrezzature ed articoli tecnici, fertilizzanti anticrittogamici, stuoie, vasi, articoli per giardinaggio, pubblicazioni editoriali, uccelli, pesci, animali vivi, articoli per modellismo aereonavale terrestre e vendita per corrispondenza degli stessi articoli, nonché lavori di giardinaggio per conto terzi, commercio al dettaglio articoli casalinghi, elettrodomestici (ex tabella merceologica XII), piante, erbe, bulbi, ed antiparassitari, coltivazioni floricole e piante ornamentali";

b) che l'attività sopra indicata è svolta in forza di:

- Autorizzazione Amministrativa n. 2515 rilasciata dal Comune di Massa in data 24 aprile 1986 e successivamente integrata in data 7 giugno 1986, per esercitare il commercio di vendita al pubblico di merci al minuto (di cui alle vecchie tabelle merceologiche n. XII, XIII e XIV);

- Autorizzazione n. 54.610 rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Massa Carrara in data 6 aprile 1989, ai sensi

dell'articolo 1 della Legge n. 987 del 18 giugno 1931, per il commercio di piante ornamentali, forestali non da rimboschimento, fruttiferi e piante ortive, parti di piante e sementi;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Massa in data 11 settembre 2015, pratica suap n. 00462440454-11092015-1033, protocollo n. 41333 in pari data, per comunicazione di "variazione media struttura di vendita, prodotti non alimentari";

c) che è intenzione dell'affittante attuare un processo di turnaround che non escluda il ricorso ad una procedura concorsuale;

d) che, allo scopo di salvaguardare l'attuale patrimonio aziendale, la produttività e la ripresa dei valori di avviamento commerciali ed industriali dell'azienda evitando il degrado della stessa, l'affittante intende concedere in affitto alla società "██████████ SRL SEMPLIFICATA", che si è dichiarata disponibile, l'azienda comprendente tutti i beni mobili, i dipendenti, i macchinari ed i beni immateriali;

e) che l'affittuaria ha disponibilità finanziarie e know how tecnico-produttivo ed imprenditoriale che intende porre a disposizione dell'operazione oggetto del presente atto per proseguire da subito l'attività svolta dalla società "██████████ ██████████ - S.R.L.", intesa quale perseguimento della gestione dell'azienda di cui al presente contratto;

f) che le parti hanno convenuto di realizzare il loro intento attraverso due fasi e precisamente:

- una prima fase di subentro nella gestione diretta delle attività della "████████████████████ - S.R.L." tramite un contratto di affitto di azienda, per esso intendendo il subentro diretto e immediato in ogni rapporto di spettanza della predetta società come di seguito meglio specificato e individuato e

- una successiva fase, relativa alla definitiva acquisizione a mezzo procedura competitiva della stessa azienda, intesa quale insieme di patrimonialità, avviamento, strutture e quant'altro attualmente a disposizione della società "████████████████████
████████████████████ - S.R.L." in riferimento alla azienda oggetto del presente contratto;

g) che la società "████████████████████ SRL SEMPLIFICATA" si è dichiarata altresì interessata all'acquisto dell'azienda oggetto del presente contratto di affitto;

h) che pertanto, con espressa esclusione dell'assunzione dei debiti e dei crediti della società "████████████████████ - S.R.L." maturati dalla data odierna, quest'ultima intende cedere in affitto alla società "████████████████████ SRL SEMPLIFICATA" la propria azienda, transitando attraverso il presente contratto di affitto di azienda preordinato al futuro acquisto, a mezzo di procedura competitiva in sede concorsuale, del compendio da parte dell'affittuaria medesima ovvero di

terzi;

i) che nella predetta logica tra le parti verrà stipulato anche un contratto estimatorio volto a regolamentare i rapporti relativi al magazzino attualmente esistente presso l'azienda oggetto del presente atto;

l) che l'affittante, alla data odierna, ha in forza numero 14 (quattordici) dipendenti.

Tanto premesso i sottoscritti

convengono e stipulano

quanto segue:

1) Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, costituendone il primo patto.

2) Consenso

La società "██████████ - S.R.L.", come sopra rappresentata, dà e concede a titolo di affitto la propria azienda, come meglio specificato in seguito, alla società "██████████ ██████████ SRL SEMPLIFICATA" che a tale titolo e come sopra rappresentata accetta, ai seguenti patti e condizioni.

3) Oggetto

L'affitto ha per oggetto l'azienda corrente in Massa, via Massa-Avenza n. 55, in premessa meglio descritta, comprensiva di:

a) tutti gli impianti, i macchinari, i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio, le attrezzature varie e minute, di cui

all'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "A"
precisando che sono ricompresi i seguenti mezzi:

- autocarro per trasporto di cose - uso proprio, marca/tipo:
Nissan Motor Iberica F24.35.130/3 Cabstar 35.13, targa
[REDACTED], telaio [REDACTED], portata kg. 800;

- autovettura per trasporto di persone - uso proprio, mar-
ca/tipo: BMW X1 VP71 5A000 XDRIVE18D, targa [REDACTED], telaio
[REDACTED], cilindrata c.c. 1.995 (con la precisazione
che la società affittante utilizza l'autovettura in via tempo-
ranea, giusta comodato scadente il 31 dicembre 2019);

- carrello elevatore marca Caterpillar, modello EP 20 CN elet-
trico, matricola ETB17-20066;

- transpallet elettrico a timone, marca Caterpillar, modello
NPP 16 M, matricola 2AM00530;

b) n. 14 (quattordici) contratti di lavoro subordinato con i
dipendenti dall'affittante, il tutto come meglio disciplinato
e previsto al successivo articolo 4;

c) i contratti di somministrazione conclusi dall'affittante,
concernenti essenzialmente le utenze;

d) ogni e qualsiasi autorizzazione, permesso e/o approvazione
di qualsivoglia natura ed emessa da qualsivoglia competente
autorità pubblica e/o privata, che sia necessario e/o utile
per lo svolgimento delle attività inerenti l'azienda;

e) l'avviamento commerciale, ivi compresi gli indirizzi dei
fornitori e dei clienti nazionali ed esteri attualmente rife-

ribili all'azienda oggetto di affitto;

f) i beni immateriali rappresentati dall'insegna e dal marchio non registrato,

il tutto ben noto alla parte affittuaria che espressamente conferma.

Le parti danno atto di aver proceduto in contraddittorio alla verifica della consistenza dei beni di cui al presente atto.

La concedente dichiara e garantisce che tutti i beni, anche immateriali, costituenti l'azienda affittata sono di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità.

Ogni addizione o miglioria ai beni costituenti l'azienda che si rendesse anche solo opportuna per l'esercizio della stessa, è fin da oggi autorizzata dalla concedente, a spese e cura dell'affittuaria, restando inteso che l'affittante in ogni caso nulla sarà obbligata a fare al riguardo.

4) Personale Contratti di lavoro del personale dipendente

La società affittante ha in forza n. 14 (quattordici) dipendenti, come da apposito elenco in cui sono indicati per ciascun dipendente il cognome e nome, data di nascita, data di assunzione, inquadramento contrattuale ed eventuale qualifica rivestita in azienda, che l'affittante e l'affittuaria dichiarano di avere congiuntamente sottoscritto e che non si allega al presente contratto per motivi di privacy.

Ai sensi dell'art. 2112 c.c., la società affittuaria subentra in tutti i rapporti di lavoro subordinato relativi ai predetti

dipendenti che svolgono la propria attività all'interno dell'azienda in oggetto.

L'affittante si obbliga a pagare gli stipendi, i ratei ferie e mensilità maturati sino alla data di decorrenza dell'efficacia del presente contratto. Qualora l'affittuaria fosse tenuta per legge al pagamento di competenze e/o ratei di spettanza dell'affittante, vi provvederà e recupererà il costo sostenuto mediante compensazione con il canone di affitto.

La concedente si impegna a consegnare tutta la documentazione relativa a detto personale, comprensiva di documenti di lavoro nell'osservanza delle disposizioni di legge e dei contratti collettivi vigenti in materia.

Qualora per qualunque motivo il presente contratto d'affitto dovesse cessare e l'affittante ritornasse nella detenzione e gestione dell'azienda con ripresa in carico dei rapporti di lavoro sussistenti al momento della cessazione, non potranno far carico sulla medesima, almeno nei rapporti interni tra gli odierni contraenti, gli oneri economici derivanti dall'eventuale obbligo di prosecuzione dei nuovi contratti di lavoro superiori agli attuali 14 (quattordici) già conclusi dall'affittante e trasferiti all'affittuaria, oneri che quindi, resteranno a carico dell'affittuaria, come anche le competenze maturate durante l'affitto.

5) Subentro nei contratti.

Per effetto del presente contratto, la parte affittuaria su-

bentra automaticamente, ai sensi dell'art. 2558 C.c., in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda in oggetto e non aventi carattere personale, alla stessa ben noti ed espressamente accettati.

La parte affittuaria, entro dieci giorni da oggi, darà avviso mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento a tutti coloro che abbiano contratti in corso con l'azienda affittata ed esonera espressamente la parte affittante da ogni responsabilità derivante dall'eventuale recesso per giusta causa dei terzi contraenti medesimi.

6) Merci, debiti e crediti.

Si intendono tassativamente esclusi dal presente contratto:

- le merci costituenti il magazzino che saranno oggetto di apposito contratto estimatorio da stipularsi tra le parti;
- i crediti e i debiti dell'azienda affittata che resteranno a carico o a favore della società affittante la quale si obbliga a rimborsare all'affittuaria quanto la stessa dovesse eventualmente corrispondere ai creditori per atti, fatti ed omissioni riferibili o imputabili alla società affittante e funzionali all'ordinaria prosecuzione dell'affitto d'azienda.

7) Durata

La durata dell'affitto e' stabilita in 36 (trentasei) mesi con decorrenza dal giorno 14 (quattordici) giugno 2018 (duemiladiciotto), con possibilità di proroga di ulteriori dodici mesi e così successivamente di anno in anno, salvo che una delle par-

ti non comunichi all'altra, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata inviata con preavviso di sei mesi rispetto alla scadenza, di non voler prorogare la durata del contratto. Il tutto salvo quanto previsto ai successivi articoli 19) e 20).

8) Canone

Il canone per l'affitto dell'azienda è concordemente stabilito in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) oltre i.v.a., annuali e dovrà essere pagato mediante n. 12 (dodici) rate mensili dell'importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), oltre i.v.a. ciascuna scadenti il giorno 20 (venti) di ogni mese. Il mancato pagamento di due mensilità consecutive produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'affittuaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C.

Dall'importo di cui al punto precedente potranno essere scomputate le somme pagate dall'affittuaria ai dipendenti per mensilità pregresse o per altri diritti dagli stessi già maturati alla data di efficacia del presente contratto ovvero per maturati ratei di TFR ed oneri differiti che la parte affittuaria si accolla.

9) Assicurazione.

L'affittuaria stipulerà idonea polizza con primaria società assicurativa, con vincolo a favore dell'affittante, per la copertura di ogni e qualsiasi danno al complesso aziendale og-

getto del presente affitto, ivi compresi, a titolo esemplificativo, l'eventualità di scoppio, fulmine ed incendio.

La polizza dovrà contenere anche una copertura per la responsabilità civile verso terzi.

I massimali oggetto delle suddette coperture dovranno essere adeguati e comunque concordati con l'affittante.

La mancata prestazione della polizza assicurativa entro il giorno 31 (trentuno) luglio 2018 (duemiladiciotto) darà diritto alla parte affittante di risolvere il presente contratto dandone comunicazione alla parte affittuaria mediante lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata. Il recesso sarà efficace dalla ricezione della predetta comunicazione.

10) Obblighi dell'affittuaria

L'affittuaria dovrà custodire e utilizzare il complesso aziendale nel miglior modo, in conformità alle leggi vigenti e ai regolamenti in materia nonché in ossequio alle disposizioni anche locali che regolano il suo funzionamento.

La stessa si obbliga inoltre:

- a non modificare la destinazione dell'azienda;
- a mantenere la normale dotazione di scorte, l'integrità ed efficienza degli impianti, macchinari ed attrezzature, il valore dei marchi e dell'avviamento; l'affittuaria dovrà conservare altresì l'integrità aziendale intesa nel suo complesso essendo tenuta alla manutenzione ordinaria della stessa;
- a far fronte per tutta la durata dell'affitto a tutti gli

obblighi e oneri anche verso le pubbliche autorità, amministrazioni e terzi per fatti comunque riferibili alla gestione dell'azienda affittata;

- a restituire tutti i beni affittati, alla scadenza dell'affitto, nel normale stato di efficienza in cui riconosce di averli ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso.

11) Cessione del contratto

L'affittuaria potrà subaffittare o cedere a terzi il presente contratto esclusivamente con il consenso scritto dell'affittante ed eventualmente degli organi della instauranda procedura concorsuale.

12) Cauzione

Attesa la prevista polizza assicurativa, l'affittante dispensa l'affittuario dal rilascio di una cauzione.

13) Oneri relativi alla gestione

Saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria tutte le spese inerenti alla gestione, nonché le imposte e tasse relative, sempre che non siano riconducibili a fatti ed atti precedenti la stipula del presente contratto.

14) Condizioni dei beni

Fermo quanto previsto al precedente articolo 2), l'affittuaria prende in affitto l'azienda sopra descritta nello stato di fatto in cui si trova; dichiara di aver visitato i locali, visionato gli automezzi e le attrezzature, i mobili e gli arredi, e di averli trovati, come realmente sono, adatti all'uso

convenuto ed in buono stato di manutenzione, rinunciando espressamente alla possibilità di far valere garanzie per vizi e/o per mancanza di qualità, nonché alla possibilità di poter pretendere interventi di adeguamento e/o miglioramento.

15) Manutenzione, addizioni e migliorie

Fermo quanto previsto al precedente articolo 2), la società affittuaria dà atto che gli automezzi, i macchinari, le attrezzature ed i mobili, sono in buono stato di efficienza e di conservazione.

La affittuaria sarà comunque tenuta all'ordinaria manutenzione dei beni costituenti l'azienda; eventuali modifiche o sostituzioni di beni che si rendessero necessari per l'esercizio dell'impresa potranno essere eseguiti dall'affittuaria a proprie spese previa comunicazione scritta alla società affittante, da inoltrarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata previa autorizzazione dell'affittante. L'eventuale esecuzione di dette opere non darà alla parte affittuaria titolo per alcuna indennità.

Al termine dell'affitto la società affittuaria non potrà rivendicare alcuna indennità o compenso per l'eventuale incremento dell'avviamento commerciale.

Eventuali incrementi di beni e/o di impianti come pure eventuali addizioni e migliorie amovibili eseguiti dalla parte affittuaria potranno essere da questa asportati al termine del contratto di affitto comunque intervenuto, a condizione che

non alterino la funzionalità degli altri beni come ricevuti in affitto.

16) Licenze ed autorizzazioni

La parte affittuaria, con la presente scrittura di affitto dell'azienda, acquisisce il diritto al subingresso in tutte le autorizzazioni relative all'azienda stessa.

17) Prelazione

La società "████████████████████ - S.R.L." non concede all'affittuaria il diritto di prelazione per l'acquisto dell'azienda oggetto del presente contratto in ipotesi di cessione a terzi, anche qualora la vendita avvenga separatamente per ogni bene che compone l'azienda. In ogni caso l'affittuaria, vista anche la formulata proposta irrevocabile d'acquisto di cui infra, avrà diritto di essere preavvertita di tale volontà di vendita da parte dell'affittante.

18) Impegno irrevocabile d'acquisto aziendale

Nel caso in cui la società "████████████████████ - S.R.L." intenda cedere l'azienda oggetto del presente contratto e non abbia trovato altri acquirenti, la società "████████████████████ SRL SEMPLIFICATA" si impegna irrevocabilmente e per tutta la durata del presente contratto ad acquistarla (eventualmente partecipando alla procedura competitiva che allo scopo sarà indetta ex art.107 co.1 l.f.) per il prezzo complessivo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) da corrisondersi quanto all'importo di Euro 130.000,00 (cen-

totrentamila virgola zero zero) alla stipula del contratto d'acquisto e quanto al saldo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) in n. 12 (dodici) rate mensili dell'importo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ciascuna, con interessi sul rateizzo nella misura del tasso legale. Il mancato pagamento di due rate consecutive produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'acquirente ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C.

In ogni caso sino all'integrale saldo del prezzo sussisterà a favore della venditrice il patto di riservato dominio, con diritto a conseguire la medesima copertura assicurativa di cui al precedente articolo 9). Rispetto ai beni ceduti sarà prevista pattuizione come quella supra prevista alla clausola 13.

Dal prezzo come sopra determinato, dovranno essere detratti:

- a) i canoni di affitto medio tempore corrisposti dalla affittuaria che per l'eventualità dell'acquisto si intendono pertanto corrisposti anche a titolo di acconto prezzo;
- b) ogni altro debito che l'affittuaria si fosse trovata costretta a pagare in funzione della regolare attività d'impresa e che fosse riconducibile alla società affittante;
- c) gli oneri pagati ai dipendenti per mensilità pregresse ed altri maturati diritti ovvero per maturate quote di TFR ed oneri differiti che l'affittuaria si era accollata.

Peraltro, ove non esborsati ancora i relativi importi, tale acollo potrà comunque essere invocato dall'acquirente in con-

to prezzo ex art.105 co. 9 l.f.

19) Eventi tutti non alternativi tra loro che condizionano il presente contratto

Nell'interesse dell'affittuaria l'efficacia del presente contratto è risolutivamente condizionata alla mancata omologa del proponendo concordato preventivo ovvero degli accordi di cui al 182-bis, 182-septies e/o 183-ter della Legge Fallimentare della società affittante entro la data di scadenza del contratto d'affitto

20) Recesso dal contratto

In qualunque momento, con comunicazione scritta inviata mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata con un preavviso di 60 (sessanta) giorni, l'affittante potrà recedere dal presente contratto, senza che all'affittuaria spetti alcuna somma/indennità/rimborso in conseguenza di tale recesso ad nutum.

Qualora gli organi della proponenda procedura concorsuale dovessero ritenere inadeguato il presente contratto d'affitto, potranno richiedere in qualunque momento all'affittante, entro il termine di 90 (novanta) giorni dal deposito della relazione ex art.172 l.f., che eserciti il predetto recesso e, in caso di inerzia della società [REDACTED] - S.R.L., il recesso potrà essere direttamente attivato da tali organi che pertanto sin d'ora vengono delegati allo scopo.

In caso di fallimento, analogo potere spetterà al Curatore,

come all'affittuario, anche oltre i termini di cui all'art.79 l.f. e senza che all'affittuario spetti in alcun caso alcun diritto economico.

21) Ammortamenti

Si rimanda in quanto applicabili, alle norme dell'art. 102 comma 8 del T.u.i.r D.p.r. 22.12.1986 n. 917 e successive modifiche ed integrazioni.

22) Spese del contratto.

Tutte le spese notarili relative alla redazione del presente contratto resteranno a carico dell'affittuaria, come quelle dell'eventuale acquisto aziendale.

23) Tassazione

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. per cui si richiede la registrazione a tassa fissa che farà carico all'affittuaria. Quelle dell'eventuale acquisto faranno carico sulle parti come per legge.

24) Modifiche e Norme applicabili

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere effettuata e risultare in forma scritta.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle norme del codice civile e alle leggi speciali in materia.

25) Foro esclusivo

Per tutte le controversie derivanti dal presente accordo, comprese quelle relative alla sua validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà competente in via e-

sclusiva il Tribunale di Massa-Carrara.

Letto, approvato e sottoscritto

FIRMATO: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Repertorio n. 19.833

Raccolta n. 7323

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dottor Arnaldo di Fazio Notaio residente in
Massa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
La Spezia e Massa,

CERTIFICO

vere ed autentiche le firme apposte in mia presenza in calce
ed a margine della scrittura che precede, da me letta ai sot-
toscritti, nonché sull'allegato, di cui ho omesso la lettura
per dispensa fattami dagli stessi, alle ore 17 (diciassette) e
minuti 50 (cinquanta)

dai signori:

- [REDACTED]

[REDACTED],

- [REDACTED]

[REDACTED],

domiciliati per la carica ove appresso i quali sono intervenu-
ti all'atto che precede non in proprio ma quali Amministratori
e legali rappresentanti della società "[REDACTED]"

██████████ - S.R.L." con sede in Massa (MS), via Massa Avenza n.c. 55, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di ██████████, partita i.v.a. ██████████, capitale sociale di Euro 118.000,00 (centodiciottomila virgola zero zero), interamente versato, iscritta al n. ████████ REA, autorizzati alla stipula dell'atto che precede in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto sociale;

- ██████████
██████████, domiciliato per la carica ove appresso il quale è intervenuto all'atto che precede non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società "██████████ ██████████ SRL SEMPLIFICATA" con sede in Massa (MS), via Massa Avenza n.c. 55, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di ██████████, capitale sociale di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), interamente versato, iscritta al n. ████████ REA, autorizzato alla stipula dell'atto che precede in forza dei poteri conferiti dall'atto costitutivo;

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Massa, Viale Roma n. 17, lì 13 (tredici) giugno 2018 (duemiladiciotto).

FIRMATO: ARNALDO DI FAZIO L.S.

ELENCO ATTREZZATURE

VIA MASSA AVENZA, 55
54100 MASSA (MS)

DESCRIZIONE ATTREZZATURA
n. 5 banchi in legno postazioni casse
n. 3 banchi in legno zona casse per imballo clienti
n. 1 banco ad angolo in legno per ricezione fornitori
n. 51 metri di scaffalatura per esposizione merce negozio
n. 1 banco confezioni
n. 8 metri scaffalatura per articoli confezionamento
n. 1 banco legno box reparto acquario
n. 22 metri scaffalatura vendita merce acquario
n. 30 metri di struttura metallica/vetro acquari esposizione vendita pesci
n. 58 metri scaffalatura espositiva merce serra oggettistica
n. 28 metri scaffalatura espositiva merce irrigazione
n. 9 metri scaffalatura espositiva articoli x Barbecue
n. 6 metri scaffalatura espositiva bulbi
n. 26 metri scaffalatura espositiva attrezzi giardinaggio ed orto
n. 16 condizionatore caldo fresco
n. 21 metriscalfalatura espositiva vasi ceramica
n. 35 banchi legno/alluminio espositivi per fiante serra interno
n. 19 m scaffalatura vasi resina
n.17 metri scaffalatura vasi plastica e balconiere
n. 1 banco da lavoro invasatura piante
n. 12 bancali alluminio espositivi zona ortaggi
n. 20 bancali legno/alluminio espositivi zona fioriture
n. 34 bancali legno-alluminio e cemento espositivi piante esterno vivaio
n. 7 bancali alluminio espositivi zona ombrario
n. 1 bancale alluminio piante acquatiche
n. 10 metri scaffalatura espositiva vasi esterno
n. 10 casse -gabbie metalliche e legno espositive arelle e similari
n. 5 misuratori fiscali
n. 5 pc casse con cassetto
n. 2 pc composizioni e acquario
n. 6 pc ufficio
n. 39 carrelli per piante
n. 117 pianali per carrelli piante
n. 4 fari da illuminazione
n. 2 traspallet manuali






Egr. signori



Comunicazione affitto di azienda

Con la presente il sottoscritto [REDACTED] considerato che in data 13 giugno 2018 è stato nominato liquidatore, in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] srl con sede in Massa (MS) via Massa Avenza 55, codice fiscale [REDACTED], comunica che in data 13 giugno 2018 a rogito del notaio Arnaldo di Fazio in Massa (MS) la società da me gestita ha stipulato un contratto di affitto d'azienda con la società [REDACTED] srls, con sede in Massa (MS) via Massa Avenza 55, codice fiscale e partita IVA [REDACTED]. Nella successione nei contratti così come stabilito dall'artt.2558 e seguenti è ricompreso anche il contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo, in corso di registrazione, avente ad oggetto gli immobili e i terreni di vostra proprietà dove viene svolta l'attività d'impresa.

Cordiali saluti

Massa li, 20 giugno 2018



SRL

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SCRITTURA MODIFICATIVA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA
REGISTRATO IN DATA 19 GIUGNO 2018

tra

██████████ S.r.l., con sede in Massa (MS), via Massa Avenza n.c. 55, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di ██████████ ██████████ partita i.v.a. ██████████ capitale sociale di Euro 118.000,00, interamente versato, iscritta al n. ██████████ REA, in persona del liquidatore e legale rappresentante pro tempore Dott. ██████████ (di seguito "██████████ S.r.l."),

- da una parte -

e

██████████ S.r.l. semplificata, con sede in ██████████ ██████████ codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese di ██████████ capitale sociale di Euro 1.000,00, interamente versato, iscritta al n. ██████████ REA, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Dott. ██████████ (di seguito, "██████████"),

- dall'altra parte -

(██████████ e ██████████ di seguito, congiuntamente, le
"Parti"

PREMESSO CHE

- (A) In data 13 giugno 2018, le Parti hanno sottoscritto un contratto di affitto di azienda, a rogito del Dott. Arnaldo Di Fazio, notaio in Massa, registrato a Massa Carrara il 19 giugno 2018 al n. 3566 serie 1T (il "Contratto");
- (B) Il Contratto ha ad oggetto una azienda posta in Massa (MS), via Massa-Avenza n. 55 che svolge l'attività di «commercio al dettaglio di macchine, attrezzature ed articoli tecnici, fertilizzanti anticrittogamici, stuoie, vasi, articoli per giardinaggio, pubblicazioni editoriali, uccelli, pesci, animali vivi, articoli per modellismo aeronavale terrestre e vendita per corrispondenza degli stessi articoli, nonché lavori di giardinaggio per conto terzi, commercio al dettaglio articoli casalinghi, elettrodomestici (ex tabella merceologica XII), piante, erbe, bulbi, ed antiparassitari, coltivazioni floricole e piante ornamentali» ("Azienda");
- (C) Il Contratto prevede, per quanto qui interessa:
- (i) un canone per l'affitto dell'azienda pari ad euro 30.000,00 annuali (oltre i.v.a.), da pagarsi in 12 rate mensili dell'importo di euro 2.500,00 (oltre i.v.a.) ciascuna (art. 8);
 - (ii) una durata di 36 mesi (art. 7);
 - (iii) L'impegno irrevocabile di ██████████, per tutta la durata del Contratto, ad acquistare l'Azienda (eventualmente partecipando alla procedura competitiva che allo scopo sarà indetta ex art.107 co.1 l.f.) per il prezzo complessivo di euro 250.000,00. Dal prezzo come sopra determinato, dovranno essere detratti: a) i canoni di affitto medio tempore corrisposti dalla affittuaria che per l'eventualità dell'acquisto si intendono pertanto corrisposti anche a titolo di acconto prezzo (art. 18).
- (D) In ragione di sopravvenute esigenze finanziarie di ██████████ le Parti hanno negoziato le modifiche contenute nella presente scrittura privata (la "Scrittura Privata").

██████████ in liq. S.r.l.

██████████ S.r.l.s

Dott. ██████████

Dott. ██████████

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1.- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Scrittura Privata.

Articolo 2.- Con la sottoscrizione della presente Scrittura Privata, le Parti convengono di abrogare l'art. 18 a) del Contratto, in forza del quale, dal prezzo che [redacted] si obbliga a versare per l'acquisto dell'Azienda, dovranno essere detratti i canoni di affitto medio tempore corrisposti dalla affittuaria.

Articolo 3.- In ragione di quanto previsto all'Articolo 2 che precede, il testo dell'art. 18 del Contratto si intende così modificato:

Nel caso in cui la società "[redacted] S.r.l." intenda cedere l'azienda oggetto del presente contratto e non abbia trovato altri acquirenti, la società "[redacted] S.r.l. semplificata" si impegna irrevocabilmente e per tutta la durata del presente contratto ad acquistarla (eventualmente partecipando alla procedura competitiva che allo scopo sarà indetta ex art.107 co.1 l.f.) per il prezzo complessivo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) da corrispondersi quanto all'importo di Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) alla stipula del contratto d'acquisto e quanto al saldo di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) in n. 12 (dodici) rate mensili dell'importo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) ciascuna, con interessi sul rateizzo nella misura del tasso legale.

Il mancato pagamento di due rate consecutive produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'acquirente ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 C.C.

In ogni caso sino all'integrale saldo del prezzo sussisterà a favore della venditrice il patto di riservato dominio, con diritto a conseguire la medesima copertura assicurativa di cui al precedente articolo 9). Rispetto ai beni ceduti sarà prevista pattuizione come quella supra prevista alla clausola 13.

Dal prezzo come sopra determinato, dovranno essere detratti:

a) ogni altro debito che l'affittuaria si fosse trovata costretta a pagare in funzione della regolare attività d'impresa e che fosse riconducibile alla società affittante;

b) gli oneri pagati ai dipendenti per mensilità pregresse ed altri maturati diritti ovvero per maturate quote di TFR ed oneri differiti che l'affittuaria si era accollata.

Peraltro, ove non esborsati ancora i relativi importi, tale acollo potrà comunque essere invocato dall'acquirente in conto prezzo ex art. 105 co. 9 l.f.

Articolo 4.- Le Parti espressamente convengono che l'efficacia della modifica di cui all'Articolo 3 che precede retroagisce alla data di sottoscrizione del Contratto, e per l'effetto, non solo i canoni a scadere, ma neppure i canoni scaduti e pagati, potranno essere detratti dal corrispettivo per l'acquisto dell'Azienda.

Articolo 5.- Fermo tutto quanto precede, tutte le pattuizioni contenute nel Contratto restano ferme e valide ad ogni effetto di legge.

Massa, 30 dicembre 2019

[redacted] in liq. S.r.l.

Dott. [redacted]

[redacted] S.r.l.s

Dott. [redacted]