

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Tra la società: _____
 "SORMANINA S.R.L.", con sede in Cornaredo (MI), Via Ghisolfa n. 81/B,
 Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi ed iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Milano al n. _____ capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), Partita Iva _____ a mezzo del legale rappresentante ed amministratore unico signor _____ il giorno _____ presso la stessa domiciliato per la carica, a quanto infra autorizzato con delibera dei soci del giorno 1^ aprile 2019 che per estratto Notaio _____ si allega al presente atto sotto la lettera "A", _____ in appresso denominata "Concedente"; _____

_____ - da una parte -
 "SOW INNOVATION S.R.L." con sede in _____ codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo, Partita IVA _____ ed iscritta presso il Repertorio Economico Amministrativo di Bergamo al n. 457126, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a mezzo del legale rappresentante ed amministratore unico signor _____ nato a _____ il _____, presso la stessa domiciliato per la carica, a quanto infra autorizzato con delibera dei soci del giorno 1^ aprile 2019 che per estratto Notaio _____ si allega al presente atto sotto la lettera "B", _____ in appresso denominata "Affittuario"; _____

_____ - dall'altra parte (di seguito congiuntamente le "Parti") -
PREMESSO CHE

A. Il Concedente è titolare di un complesso aziendale, ai sensi dell'art. 2555 c.c. avente ad oggetto commercio, lavorazione, distribuzione di prodotti alimentari freschi, surgelati, insaccati ed avicoli, in particolare il Concedente assiste la propria clientela con due differenti servizi: un primo servizio si occupa dell'acquisto all'ingrosso e rivendita al dettaglio di prodotti freschi mentre un secondo servizio si occupa della ricezione dei prodotti freschi dalla clientela, del picking e della distribuzione dei prodotti stessi al dettaglio.

B. Il Concedente ha individuato, tra gli altri, un ramo d'azienda (di seguito definito "Ramo d'Azienda") oggetto del presente contratto costituito da attrezzature e rapporti con clienti come meglio individuati negli allegati di cui all'Art. 1 - Premesse ed Allegati;

C. L'Affittuario intende assumere, e il Concedente intende concedere all'Affittuario, la gestione del Ramo d'Azienda ai termini ed alle condizioni di cui al presente contratto;

_____ tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue: _____

Articolo 1**Premesse ed Allegati**

1. Le Premesse e i seguenti Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto; _____
 Allegato C - Elenco Clienti _____
 Allegato D - Elenco delle Attrezzature. _____

Articolo 2

Oggetto del contratto di locazione

2 Con il presente contratto (di seguito il "Contratto"), la Concedente concede in affitto all'Affittuario, che accetta, il Ramo d'Azienda di cui alle premesse ed agli Allegati costituito da tutti i beni materiali ed immateriali che lo compongono.

2.1 Nel Ramo d'Azienda sono altresì compresi i loghi d'impresa, nonché gli altri segni distintivi utilizzati dal Concedente per contraddistinguere l'attività e i servizi del Ramo d'Azienda.

Articolo 3

Debiti e crediti

3 Il Ramo d'Azienda non comprende né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o natura, ivi compresi i debiti per imposte e tasse, sorti anteriormente alla data odierna o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente a tale data. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità, carichi, partite e sopravvenienze rimangono pertanto tutti in capo al (e di esclusiva pertinenza del) Concedente.

3.1 Qualora un terzo richiedesse all'Affittuario il pagamento di debiti che rimangono a carico del Concedente (ai sensi del paragrafo precedente) l'Affittuario dovrà comunicarlo a quest'ultimo per iscritto invitando il terzo e a far cessare ogni azione da questo eventualmente intrapresa. Qualora il Concedente non provvedesse come sopra e l'Affittuario dovesse corrispondere somme a terzi per debiti del Concedente, l'Affittuario compenserà i suddetti importi con le somme a qualunque titolo dovute al Concedente per effetto del presente contratto.

Articolo 4

Dipendenti

4. Il Concedente, alla data del presente atto, dichiara di non avere in forza dipendenti e/o collaboratori.

Articolo 5

Successione nei contratti in corso, licenze e autorizzazioni

5. L'Affittuario assume a proprio esclusivo carico tutti i rischi e le responsabilità della gestione del Ramo d'Azienda impegnandosi a rispettare tutte le disposizioni di legge che regolamentano il Ramo d'Azienda.

5.1 L'Affittuario si obbliga a mantenere e/o stipulare ex novo idonei contratti di assicurazione per rischi di incendio (e assimilabili) e responsabilità civile con adeguati **massimali** a copertura dei rischi connessi con l'esercizio del Ramo d'Azienda.

5.2 L'Affittuario prende atto che il ramo d'azienda concesso dal Concedente non comprende il contratto di locazione del capannone sede sociale (stipulato con Immobiliare cod.fisc. pertanto procederà alla stipula di idoneo contratto di locazione.

5.3 L'Affittuario subentrerà nelle utenze telefoniche e in quelle relative all'energia elettrica, gas, acqua potabile e comunque alle altre utenze relative al ramo d'azienda affittato.

5.4 Fino a che le volture delle utenze in cui l'Affittuario subentrerà non saranno formalizzate, i relativi canoni e fatture di utenza saranno pagati dal Concedente.

5.5 L'Affittuario provvederà a proprie spese con la collaborazione del Concedente, che si impegna a prestare tutta l'assistenza che si rende necessaria, al compimento delle formalità per il trasferimento a proprio nome dei contratti e delle utenze nei quali l'Affittuario è subentrato a norma del presente Contratto.

5.6 Per quanto riguarda i contratti con clienti già stipulati e/o gli ordini già confermati a clienti del Ramo d'Azienda oggetto del presente Contratto che risultassero ancora da eseguire o solo parzialmente eseguiti alla data del presente Contratto, le Parti concordano quanto segue:

5.6.1 L'Affittuario a proprie spese e cura si impegnerà a portare a compimento e ad evadere gli ordini di cui al precedente punto secondo quanto stabilito nell'ordine del cliente.

5.6.2 L'Affittuario fatturerà al cliente direttamente tali ordini, incassandone il relativo ammontare, salvo diversa pattuizione, e retrocedendo (al momento dell'incasso dal cliente) una percentuale del 10% di quanto fatturato per detti ordini.

5.7 La Concedente si impegna a prestare la propria attività collaborativa per la voltura e/o riemissione delle eventuali licenze, concessioni, autorizzazioni amministrative, marchi di prodotto ecc. relativi al Ramo d'Azienda affittato nei limiti in cui la voltura e/o riemissione sia consentita dalla legge e sia necessaria o utile per l'esercizio del Ramo d'Azienda.

Articolo 6

Durata dell'affitto del Ramo d'Azienda

6 Il Contratto avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dalla data odierna con rinnovo automatico per ulteriori sei anni salvo disdetta da parte dell'affittuario almeno sei mesi prima e potrà essere risolto anticipatamente in due soli casi:

6.1 Per accordo tra le Parti qualora fosse concordata tra le parti la cessione del Ramo d'Azienda all'Affittuario;

6.2 Per decisione dell'Affittuario qualora il fatturato annuo del ramo d'azienda si rivelasse inferiore ai 1.000.000 di euro.

Articolo 7

Corrispettivo per l'affitto dell'Azienda

7 Quale corrispettivo globale ed onnicomprensivo per l'affitto del Ramo d'Azienda l'Affittuario sarà tenuto a corrispondere al Concedente un canone a scaglioni di fatturato mensile secondo i seguenti importi:

fino a 85.000 euro	€	250,00
--------------------	---	--------

da 85.000 a 145.000 euro	€	500,00
--------------------------	---	--------

oltre i 145.000 euro	€	750,00
----------------------	---	--------

più IVA come per legge.

7.1 Il canone di affitto verrà versato dall'Affittuario in rate mensili posticipate come sopra calcolate da pagarsi entro il giorno 10 del mese successivo alla chiusura di riferimento, con prima rata il 10 maggio 2019. Tali pagamenti, salvo i casi di deduzione o di compensazione previsti nel Contratto, saranno effettuati mediante bonifico bancario con valuta fissa sul conto corrente che verrà indicato dal Concedente, previa emissione da

parte del Concedente di regolare fattura. _____

Articolo 8

Garanzie della Concedente

8 L'Affittuario dichiara di aver ispezionato, verificato e controllato i beni costituenti il Ramo d'Azienda e di aver constatato che essi sono idonei all'uso al quale sono destinati e sono conformi a tutte le normative che regolano l'attività con essi esercitate. Il Concedente dovrà, a proprie spese, attuare tutti gli interventi che si rendessero necessari ed inderogabili al fine di mantenere o di ripristinare i requisiti previsti come obbligatori da norme di legge, provvedimenti amministrativi, regolamenti o disposizioni, per il mantenimento del Ramo d'Azienda. _____

8.1 Qualora il Concedente non provvedesse a quanto previsto dal presente Articolo potrà farlo, previa diffida scritta, l'Affittuario il quale avrà la facoltà di dedurre e/o recuperare i relativi costi dal canone d'affitto ferma restando la facoltà dell'Affittuario di far valere la risoluzione di diritto del Contratto qualora l'evento integrante la violazione della garanzia sia di tale rilevanza da non consentire il normale svolgimento dell'attività caratterizzante il Ramo d'Azienda e da incidere sulla possibilità stessa d'attuazione del Contratto. _____

Articolo 9

Magazzino

9 Alla data attuale il Concedente non ha scorte di magazzino da conferire all'Affittuario. _____

Articolo 10

Gestione del Ramo d'Azienda

10 L'Affittuario si impegna a gestire il Ramo d'Azienda in conformità alla sua destinazione economica ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione dei beni nel suo insieme nonché il buono stato di conservazione di ciascun singolo bene costituente il Ramo d'Azienda (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al presente Contratto). _____

10.1 Nel corso dell'affitto restano ad esclusivo carico dell'Affittuario tutti i rischi inerenti l'esercizio del Ramo d'Azienda e l'uso del complesso dei beni che lo costituiscono. _____

10.2 L'Affittuario dovrà curare ogni onere e adempimento per ottenere il trasferimento a suo favore e/o il rinnovo di tutti i permessi e autorizzazioni necessari per la gestione del Ramo d'Azienda con obbligo del Concedente di prestare la propria collaborazione e di manifestare il proprio assenso qualora ciò venisse richiesto. _____

10.3 L'Affittuario si assume tutti i costi della gestione del Ramo d'Azienda di cui avrà l'obbligo di mantenere l'efficienza e la normale organizzazione, commerciale e amministrativa. _____

10.4 L'Affittuario, in caso di revoca/scioglimento/risoluzione anticipata del presente contratto per motivazioni che esulano da quanto stabilito all'Art. 6 - Durata, avrà diritto alla restituzione - a titolo di penale - delle somme corrisposte a qualunque titolo alla Concedente. _____

10.5 Il Concedente, al termine dell'affitto del Ramo d'Azienda, non potrà chiedere alcuna indennità o risarcimento, per il deperimento conseguente al normale utilizzo dei beni o per un'eventuale diminuzione dell'avviamento per causa non imputabile all'Affittuario. _____

Articolo 11

Manutenzioni, miglioramenti, addizioni

11 L'Affittuario sopporterà ogni onere di ordinaria manutenzione senza dover richiedere a Concedente alcuna autorizzazione e senza aver diritto ad alcuna rivalsa per tali oneri. Gli oneri di straordinaria manutenzione saranno a carico del Concedente.

11.1 L'Affittuario, preventivamente autorizzato dal Concedente, potrà effettuare interventi di manutenzione straordinaria, migliorie ed innovazioni, restando inteso che i relativi costi verranno sopportati direttamente dall'Affittuario.

11.2 L'Affittuario avrà, altresì, la facoltà di installare anche nuove attrezzature senza recare pregiudizio a quelle già esistenti e senza che ciò snaturi l'attività del compendio aziendale. Tali attrezzature resteranno nella proprietà dell'Affittuario alla cessazione del Contratto.

Articolo 12

Restituzione dell'Azienda

12 Alla cessazione dell'affitto del Ramo d'Azienda, per qualunque causa, l'Affittuario dovrà restituire il Ramo d'Azienda ed i beni che lo costituiscono nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo deperimento, usura ed obsolescenza derivanti dal normale e corretto uso dei beni.

12.1 Al momento della riconsegna del Ramo d'Azienda verrà redatto in contraddittorio tra le Parti un inventario dei beni con descrizione del loro stato.

12.2 Eventuali migliorie e addizioni saranno disciplinate come previsto al precedente Articolo 11.

Articolo 13

Clausola arbitrale e Competenza

13 Il presente Contratto sarà disciplinato dalla legge italiana.

13.1 Eventuali controversie derivanti dal Contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione saranno risolte mediante tentativo di mediazione presso un organismo di mediazione con sede in Milano.

13.2 In caso di mancanza di composizione bonaria obbligatoria di cui al precedente comma, il Foro esclusivo sarà quello di Milano.

Articolo 14

Varie

14 Ai fini ed agli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c. le Parti si danno reciprocamente atto che ogni clausola del presente Contratto è stata oggetto di ampia e diretta negoziazione tra le Parti stesse.

14.1 Il mancato esercizio da parte del Concedente o dell'Affittuario dei diritti e dei rimedi conseguenti all'inadempimento dell'altra Parte non potrà valere o essere interpretato quale rinuncia agli stessi o ad altri rimedi e diritti conseguenti al medesimo inadempimento. 14.2 Ai fini del repertorio notarile si indica in Euro 54.000,00 il valore del presente atto.

14.3 Qualora qualsiasi disposizione del presente Contratto fosse o divenisse nulla, illegittima o non applicabile ai sensi del diritto italiano le Parti concordano che non venga in nessun modo pregiudicata o compromessa la restante parte delle pattuizioni contenute nel presente Contratto. Le Parti concordano che tali disposizioni nulle, illegittime o non applicabili saranno sostituite con altre disposizioni.

La Concedente _____

Firmato: _____

L'Affittuario _____

Firmato: _____

Repertorio) Raccolta n. _____

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto dott. _____ notaio in Rho, iscritto presso il
 Notarile del Distretto di Milano, certifico che, senza l'assistenza dei testi-
 moni per mancata richiesta degli aventi diritto, non sussistendo i presup-
 posti che ne rendono obbligatoria la presenza, i signori _____
 , nato a _____ il giorno _____, quale
 legale rappresentante ed amministratore unico della società _____
 " _____", con sede in _____,

n. _____ Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-
 prese della Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brian-
 za-Lodi, ed iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Milano al
 n. _____ capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero),
 presso la stessa domiciliato per la carica; _____

Bilotta Marco, nato a _____ quale legale rappresen-
 tante ed amministratore unico della società _____

"SOW INNOVATION S.R.L." con sede in Bergamo (BG), Via Giacomo
 Quarenghi n. 11, n _____ codice fiscale e numero di iscrizione al Re-
 gistro delle Imprese di Bergamo, Partita IVA _____ ed iscritta pres-
 so il Repertorio Economico Amministrativo di Bergamo al n. _____, ca-
 pitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), presso la stessa
 domiciliato per la carica; _____

della cui identità personale io Notaio sono certo, in calce all'atto che prece-
 de, nonché a margine dell'altro foglio e sugli allegati, hanno apposto la lo-
 ro firma alle ore diciassette e minuti trenta alla presenza di me notaio che
 mi sottoscrivo qui in calce, al detto margine e sugli allegati. _____

L'atto è stato da me letto alla presenza delle parti, che mi hanno dispen-
 sato dalla lettura degli allegati. _____

Rho, nel mio studio in Via _____, il giorno 1 (uno) aprile 2019
 (duemiladiciannove). _____

Firmato: _____

Notaio _____