

Bollo assolto in entrata in modo virtuale ai sensi del D.M. 17 maggio 2002 n. 127 tramite autorizzazione della C.C.I.A.A. di Arezzo-Siena aut. n. 0058327 del 31/10/2018 .

REPERTORIO N. 139.281

RACCOLTA N. 22.595

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemiladiciannove, il giorno nove del mese di aprile.

In Poggibonsi, Via Borgo Marturi n. 28.

TRA

"CAPANNOLI G.F. S.R.L." con unico socio, 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 dell'Amministratore Unico e legale rappresentante signor Capannoli Andrea, nato a Siena il 15 aprile 1963 e domiciliato per la carica presso la sede della società, 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 signor Capannoli Lorenzo, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano Via Collanza San Marco 43, C.F. CPN LNZ 95P26 I726C, di seguito indicata come "Affittuaria".

Premesso che

- la società Capannoli G.F. S.r.l. è proprietaria del ramo d'azienda esercitato in Asciano (SI), Viale Toscana n. 33, esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori da bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè;
- la società si trova oggi in oggettivo stato di crisi aziendale derivante dalla contrazione del fatturato e da un non pronto adeguamento della riduzione dei costi;
- lo stato di crisi e di tale e tanta profondità da aver indotto la società concedente a valutare la presentazione di una domanda di fallimento in proprio;
- il fallimento della società comporterebbe la totale perdita di valore degli asset aziendali di carattere immateriale ed un notevolissimo deprezzamento degli asset materiali e segnatamente del magazzino;

- in questa logica e senza voler determinare alcun pregiudizio per i creditori ma, anzi, nell'obiettivo di massimizzare l'attivo della società concedente a tutto vantaggio dei creditori stessi, quest'ultima ha deciso di concedere in affitto la propria azienda;

- in coerenza con quanto sopra la società ha raggiunto un accordo con le rappresentanze sindacali, ai sensi dell'articolo 47 legge n. 428/90, accordo che si allega al presente atto sotto la lettera "A", oltre ad accordi singoli con ciascun lavoratore, attuativi dell'accordo sindacale medesimo;

- tale accordo ha previsto la riduzione del personale con adeguamento del numero dei dipendenti ai nuovi standard di fatturato e la riduzione dei costi del personale residuo e che transiterà a favore dell'Affittuaria;

- l'Affittuaria ha manifestato interesse a ricevere in affitto dalla Concedente il ramo d'azienda sopra descritto e di seguito dettagliato, condividendo gli obiettivi sopra rappresentati e quindi sempre e solo nell'ottica di massimizzare il valore per i creditori ed anche per salvaguardare una parte dei posti di lavoro che l'azienda ha garantito per anni.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano

quanto segue:

1) Premessa - La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto - La Capannoli G.F. S.r.l., come sopra rappresentata, in qualità di titolare del ramo d'azienda di cui in premessa, dichiara di concedere in affitto, come in effetti concede, alla Capannoli S.r.l. che, come sopra rappresentata, accetta il predetto ramo d'azienda esercente l'attività di produzione e commercializzazione di accessori da bagno, accessori per biliardo e distributori per caffè, composto dai seguenti beni materiali ed immateriali:

(A) beni materiali di cui all'inventario che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed in genere ogni altro bene materiale presente all'interno della struttura aziendale

(B) il marchio "Tusca" registrato con il n. 302017000142772, e il marchio "Capannoli" registrato con il n. 0001197878

(C) l'utilizzo dei siti internet "http://www.capannoli.it/" e www.capannoli.com;

(D) tutti e solo i contratti di lavoro di cui all'elenco che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "C" dando atto che si

tratta dei lavoratori indicati nell'accordo sindacale ex articolo 47 Legge 428/90 allegato sotto la lettera "A" e che in forza di esso transitano alle dipendenze dell'Affittuaria;

(E) il godimento dell'intero immobile industriale in cui l'azienda è attualmente esercitata e posto in Asciano, Viale Toscana 33, identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28, particella 401, Cat. D/1, R.C. Euro 7.349,00;

(F) i contratti aziendali che transitano per legge dal Concedente all'affittuario in occasione della stipula del contratto di affitto di azienda.

Ai sensi dell'art. 6 del D. Leg. 192/2005 e successive modifiche, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per dispensa avuta-ne dai comparenti, la copia redatta su supporto cartaceo da me Notaio certificata in data odierna repertorio n. 139.280, conforme all'originale contenuto su supporto informatico del Perito Edile Renzo Carli con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/verify>, ove risulta la vigenza: dal giorno 11 maggio 2017 al giorno 10 maggio 2020, del certificato della firma del perito

Edile Renzo Carli rilasciato da ArubaPEC S.p.A., dell'attestato di prestazione energetica redatto in data 9 aprile 2019 dal perito edile Renzo Carli, iscritto all'Albo Provinciale dei periti industriali di Siena

dal quale risulta che l'appartamento in oggetto appartiene alla classe energetica "G ".

L'affittuaria, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza che detto attestato ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data del suo rilascio e che dovrà essere aggiornato alla scadenza e ad ogni intervento di riqualificazione energetica dell'edificio

L'affitto non comprende invece il magazzino dei prodotti finiti e semilavorati che a sua volta è oggetto di autonomo contratto estimatorio.

Le parti concordemente dichiarano e riconoscono che concorrono a formare il patrimonio aziendale i beni mobili, le attrezzature e gli arredi nonché tutto quanto necessario per la sopracitata attività, così come indicati sopra.

Tutti i beni componenti il ramo d'azienda sono stati

visionati dall'affittuario prima della firma del presente contratto ed essi sono accettati nello stato in cui si trovano.

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.

Convengono le parti a ragione di quanto esplicitato nelle premesse che, in caso di fallimento della Concedente, l'Affittuaria rinuncia ora e definitivamente ad ogni indennizzo di cui all'articolo 79 L.f., nella ipotesi in cui l'eventuale nominato curatore del fallimento della concedente, dovesse azionare il diritto di recesso di cui al citato articolo 79 L.f.

4) Canone - L'importo del canone annuo è di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), oltre I.V.A., da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) cadauna, oltre I.V.A., non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite bonifico bancario.

Unicamente per fini interni, le parti si danno atto che il canone complessivo ed unitario come sopra

quantificato è da essi stato determinato imputando Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) per l'affitto del compendio aziendale costituito dai beni mobili materiali ed immateriali ed Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per l'affitto del compendio aziendale di carattere immobiliare.

5) Recesso - All'Affittuaria è espressamente riconosciuto il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento e per qualunque ragione o causa con un preavviso al concedente di almeno 6 (sei) mesi, mediante lettera raccomandata A.R. o PEC.

6) L'Affittuaria dichiara di avere ben noti tutti i beni materiali ed immateriali oggetto del presente contratto e, riconoscendoli in stato di efficienza, ne assumerà la consegna ad ogni effetto di legge obbligandosi a riconsegnarli al termine dell'affitto, nel medesimo stato di efficienza salvo il normale deperimento d'uso.

L'Affittuaria, come sopra rappresentata, in conformità al disposto degli articoli 2561 e 2562 c.c., si obbliga ad esercitare il ramo d'azienda sotto la denominazione "Capannoli".

L'Affittuaria deve conservare l'efficienza dell'organizzazione e le normali dotazioni di scorte. La Società Concedente ha il diritto di control-

lare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo riterrà opportuno, previo preavviso di almeno 48 ore.

7) Divieto di sublocazione e cessione - E' fatto espresso divieto all'Affittuaria di subaffittare o comodare, in tutto o in parte, il ramo di azienda in questione o di cedere ad altri il suo contratto, salvo il preventivo assenso scritto della Società Concedente.

8) Patto di non concorrenza - La Società Concedente si impegna per tutta la durata dell'affitto a non iniziare né direttamente né per interposta persona una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altra circostanza sia idonea a sviare la clientela del ramo d'azienda affittato.

9) Spese ed interventi di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione - Le parti concordano che l'Affittuaria effettuerà a propria cura e spese tutti gli interventi che riterrà necessari e/o opportuni, di manutenzione e di riparazione ordinaria e straordinaria relativi a tutti i beni strumentali compresi nel ramo d'azienda. Di tale particolare e più esteso obbligo manutentivo si è tenuto conto nella determinazione del canone di affitto.

Nel caso di sostituzione di beni da parte dell'Affittuaria per perimento di beni preesistenti, gli stessi rimarranno di proprietà di quest'ultima, che potrà ritenerli in caso di scioglimento del presente contratto.

10) Crediti e debiti relativi all'Azienda affittata - Concordano le parti che non fanno parte del ramo d'azienda oggetto di affitto né i debiti né i crediti della Società Concedente che rimarranno quindi e per l'effetto rispettivamente a carico ed a favore della medesima. Resta fermo - e costituisce quindi un'eccezione - il disposto di cui all'articolo 2112 C.c. per i dipendenti che sono transitati in forza dell'accordo sindacale dalla Concedente all'Affittuaria.

La Società Concedente si impegna a tenere indenne l'Affittuaria da richieste di terzi e da oneri e passività anche fiscali per debiti ad essa risalenti, siano essi riferibili alla gestione del ramo di azienda per periodi antecedenti all'affitto, siano essi riferibili ad altri rapporti della concedente. Saranno, invece, a vantaggio e a carico dell'Affittuaria tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso del presente contratto ancorché non scaduti alla data di cessazione per qualsivoglia ragione.

11) Addetti impiegati nell'attività - Gli addetti, che passano alle dipendenze dell'Affittuaria nell'esercizio dell'impresa, dovranno essere da questa gestiti in regola con tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di previdenza e sicurezza nel settore.

12) Clausola risolutiva espressa - Ai sensi dell'art. 1456 c.c., le parti convengono che sarà in facoltà del concedente di risolvere automaticamente il presente contratto a mezzo di invio della relativa comunicazione con raccomandata A.R. o PEC all'Affittuario nei seguenti casi: a) uso del ramo d'azienda diverso da quello pattuito, b) mancata o ritardata corresponsione di due rate del canone di affitto del ramo di azienda, anche non consecutive; c) violazione del divieto di cessione del presente contratto e di subaffitto e/o comodato, anche parziale, del ramo d'azienda senza il consenso del Concedente.

La risoluzione opererà di diritto al ricevimento della raccomandata A.R. o della PEC, fatto salvo il risarcimento del danno.

13) Avviamento - L'Affittuario riconosce sin d'ora di non avere diritto ad alcuna somma a titolo di avviamento alla cessazione del contratto.

In deroga all'art.2561 C.C. non sono previsti conguagli al termine del contratto.

14) Spese del presente atto - Tutte le spese relative al presente contratto, il cui compenso per le prestazioni professionali è stato pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico professionale, sono a carico dell'Affittuario, il quale richiede la registrazione del presente atto con imposta fissa di registro a norma dell'art. 40 del D.P.R. 131/86, considerato che il canone di affitto è soggetto ad I.V.A..

Gli effetti del presente atto decorreranno dal giorno 10 aprile 2019 e da tale data la società cessionaria verrà immessa nel possesso giuridico e materiale del ramo d'azienda affittato.

15) Rinvio - Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

16) Foro competente - Tutte le controversie relative e/o comunque connesse al presente contratto, alla sua interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, saranno di competenza esclusiva del Foro di Siena.

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

FIRMATO: CAPANNOLI ANDREA, LORENZO CAPANNOLI.

REPERTORIO N. 139.281

RACCOLTA N. 22.595

AUTENTICA DI FIRMA=REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno nove del mese di aprile.

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:

Capannoli Andrea, nato a Siena il 15 aprile 1963, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "CAPANNOLI G.F. S.R.L." con unico socio, con sede in Asciano (SI), Frazione Arbia, Via Toscana n. 33, ove domicilia per la carica, 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,

Capannoli Lorenzo, nato a Siena il 26 settembre 1995 e residente in Asciano Via Collanza San Marco 43, nella qualità di Amministratore Unico e legale rap-

presentante 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 nel margine all'atto che precede, da me letto alle parti, alle ore dodici e minuti trenta.

FIRMATO: CATALDO DINOLFO NOTAIO S.S..