

Dott. FRANCESCO AMBROSINI
NOTAIO

Via Elia Capriolo, 48 - 25122 BRESCIA - Tel. 030 2942043 - Fax. 030 40515

N. rep.gen.not. N. 8930 racc.

Brescia, 26 maggio 2023.

**CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA SOGGETTO AD
I.V.A. E PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

(Da conservarsi in modo permanente fra gli atti di raccolta del Notaio
autenticante le sottoscrizioni)

Tra:

REGISTRATO A
BRESCIA

IL 08/06/2023
AL N. 26661 S. 1T
CON €. 645,00

, nato a Brescia (BS) il 17 settembre 1994, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra,
Codice Fiscale

(Carta d'identità n. _____ rilasciata dal Comune di Botticino in data 19 settembre 2017), cittadino italiano, qui agente in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**ORTOFRUTTA B.V. S.R.L.**" con sede in Rezzato (BS), Via Papa Giovanni XXIII n. 21, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Brescia 03237200989, REA BS-516889, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, società di cittadinanza italiana, costituita in Italia, a quest'atto autorizzato in forza dei poteri a lui attribuiti dallo statuto sociale;

di seguito denominata anche "**Concedente**";

, nato a San Martino Buon Albergo (VR) il _____, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra,
Codice Fiscale

(Carta di identità n. _____ rilasciata dal Comune di Desenzano del Garda (BS) in data 22 gennaio 2013, con validità fino al 20 settembre 2023), cittadino italiano, qui agente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società cooperativa denominata

"_____ con sede in Brescia (BS), Via _____ Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Brescia _____ REA n. _____, società di cittadinanza italiana, costituita in Italia, iscritta all'Albo delle società cooperative al n. _____ a quest'atto autorizzato in forza dei poteri a lui attribuiti dalla delibera del consiglio di amministrazione in data 25 maggio 2023;

di seguito denominata anche "**Affittuario**" o "**Conduttore**";
di seguito "**ORTOFRUTTA B.V. S.R.L.**", e "

sono congiuntamente denominate anche "**Parti**";
premesse che:

A) L'Affittuario è una società cooperativa la cui attività principale è costituita, in conformità a quanto previsto dallo statuto, dalla commercializzazione all'ingrosso di prodotti ortoflorofrutticoli. Attività che svolge presso _____ di Brescia (BS) in Via _____ essendo titolare di una concessione di posteggio, il quale è all'uopo attrezzato con magazzini frigoriferi e spazi coibentati per gestire la logistica dei prodotti ortofrutticoli, esercitata in forza SCIA di subingresso presentata al Comune di Brescia in data 2 gennaio 2019 pratica n. _____

B) La Concedente, nello svolgimento della propria attività, è titolare e gestisce il "Ramo d'Azienda – ingrosso ortofrutta" così costituito:

- numero tre automezzi, descritti nell'elenco che, firmato dalle parti e dal Notaio autenticante, si allega al presente Contratto sotto la lettera **B1**);
 - rapporti con i clienti elencati nel prospetto che, sottoscritto dalle parti e dal Notaio autenticante, si allega al presente atto sotto la lettera **B2**);
 - rapporti di lavoro con lavoratori dipendenti addetti all'attività di commercio all'ingrosso di ortofrutta, nominativamente elencati nel documento che, firmato dalle parti e dal Notaio autenticante, si allega al presente Contratto sotto la lettera **B3**) (di seguito, i "Dipendenti Trasferiti");
 - il know how tecnico e/o commerciale, le altre informazioni e dati di natura tecnica e/o commerciale e, in generale, da ogni altra informazione, dato o conoscenza relativi all'attività e alla gestione;
- C) l'Amministratore Unico della società Concedente ha preso atto delle difficoltà economiche e finanziarie vissute dalla società anche a causa della pandemia da Covid-19 poiché l'attività è rivolta alla fornitura di clienti del settore Horeca (hotel, ristorante e caffè) e mense;
- D) allo scopo di continuare a preservare il valore del Ramo d'Azienda – ingrosso ortofrutta, altrimenti compromesso, nonché al fine di salvaguardare, per quanto possibile, i livelli occupazionali e di tutelare il ceto creditorio in generale, la Concedente ha valutato la possibilità di valorizzare il Ramo d'Azienda, attraverso un contratto di affitto;
- E) nei fatti, l'Affittuario si è reso disponibile a proseguire nell'attività di cui al Ramo d'Azienda senza soluzione di continuità presso la propria sede in Brescia, Via _____ . Ciò in quanto lo spostamento dell'attività di cui al Ramo d'Azienda oggetto del Contratto non solo è pienamente compatibile, ma consente di proseguirlo con maggiore efficacia ed efficienza migliorando l'economicità dell'attività;
- F) La Concedente nulla oppone allo svolgimento dell'attività di cui al Ramo d'azienda oggetto del Contratto presso la sede dell'Affittuario.
- G) pertanto, alle condizioni e secondo i termini di cui al presente contratto (di seguito il "Contratto"), la Concedente, sulla premessa di suo impegno a liquidazione e cessazione dell'attività, intende concedere in affitto all'Affittuario, che accetta, il Ramo d'Azienda predetto, rendendosi l'Affittuario pure disponibile ad acquistarlo in futuro alle condizioni di seguito indicate, ma subordinatamente all'esclusione di ogni responsabilità per i debiti del Ramo d'Azienda oggetto di affitto e successiva cessione, vale a dire subordinatamente, quanto all'acquisto, all'avveramento della condizione sospensiva posta nel suo esclusivo interesse dell'assenso, in caso di qualsivoglia procedura concorsuale cui la Concedente dovesse essere ammessa e/o sottoposta, dei rispettivi organi della procedura e del perfezionamento delle relative formalità, ovvero, se precedente, di un decreto di trasferimento, il cui piano e proposta prevedano, inter alia, l'esecuzione di quanto qui pattuito, il tutto senza pregiudizio e nel rispetto delle norme concorsuali applicabili.

Tutto ciò premesso

le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 – Premesse e Definizioni

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Quando usate nel presente atto con lettera iniziale maiuscola, le seguenti parole avranno il significato di seguito indicato:

- "Contratto" o "Contratto di Affitto": il presente contratto con cui
..L.concede a

A. il godimento del Ramo d'Azienda in affitto

B. la successiva condizionata cessione dello stesso ramo;

- "Affitto": il diritto di godimento del Ramo d'Azienda e dei beni, diritti, certificazioni e requisiti, valori e rapporti che lo compongono;

- "Data di Affitto": è la data di stipula del presente contratto (26 maggio 2023);

- "Data di Efficacia": è la data di decorrenza degli effetti del presente contratto (1 giugno 2023);

- "Giorno Lavorativo" significa ogni giorno diverso dal sabato e la domenica in cui le banche sono regolarmente aperte per l'esercizio della loro attività ordinaria nei confronti del pubblico sulla piazza di Milano.

ART. 2 – Oggetto del Contratto

2.1 La società " ORTOFRUTTA B.V. S.R.L.", come sopra rappresentata,

concede in affitto

alla cooperativa

che,

come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il Ramo d'Azienda costituito dai beni, rapporti e altri elementi, descritti nelle premesse, alle condizioni di seguito previste.

2.2 Il Ramo d'Azienda concesso in affitto è costituito esclusivamente dai beni, rapporti giuridici ed altri elementi precisati nella premessa A), nonché nei relativi allegati da B1 a B3.

2.3 L'individuazione degli elementi compresi nel Ramo d'Azienda di cui al precedente paragrafo 2.2, anche per relazione con la premessa A) e nei relativi allegati da B1 a B3, è tassativa e non esemplificativa. Pertanto, dall'Affitto sono esclusi tutti gli elementi ivi non specificatamente menzionati, nonché i debiti e i crediti sorti anteriormente alla Data di Efficacia, ivi compresi quelli derivanti direttamente e/o indirettamente da garanzie contrattuali rilasciate dalla Concedente, i quali restano rispettivamente a favore ed a carico della Concedente stessa. Tutti i crediti e i debiti sorti durante l'Affitto, anche se destinati a scadere posteriormente alla cessazione del Contratto, sono invece a favore e a carico dell'Affittuario.

2.4 L'Affittuario, quindi, si fa carico anche di imposte, tasse ed altri tributi afferenti l'attività svolta dal momento della consegna del Ramo d'Azienda, che coincide con la Data di Efficacia, mentre restano a carico della Concedente tutti gli oneri fiscali gravanti sul Ramo d'Azienda, che siano riferibili al periodo di gestione precedente, anche se in via di accertamento o non ancora accertati. Restano dunque a carico della Concedente, che se ne rende espressamente garante, tutte le eventuali sopravvenienze passive comunque riferibili alla gestione effettuata dalla Concedente stessa anteriormente alla data di Efficacia del Contratto, anche se accertate o liquidate in epoca successiva, così

come restano a favore del Concedente eventuali sopravvenienze attive e/o crediti o comunque qualsiasi attivo riferibili alla pregressa gestione della Concedente medesima, da intendersi quindi espressamente esclusi dal presente Contratto.

ART. 3 – Canone

3.1 Il Ramo d'Azienda viene concesso in affitto per un canone annuo fisso pari a Euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero), oltre I.V.A. ai sensi di legge, da corrispondersi in rate trimestrali posticipate di pari importo, che dovranno essere versate alla Concedente il primo giorno successivo al termine del trimestre, previa emissione di fattura da parte della Concedente. L'imposta di registro se dovuta è a carico dell'Affittuario.

3.2 Il mancato o ritardato pagamento, anche parziale, di almeno n. 2 (due) rate consecutive di canone entro la scadenza prevista comporterà la facoltà della Concedente di chiedere la risoluzione di pieno diritto e il risarcimento dei danni.

ART. 4 – Data di Efficacia e durata del Contratto

4.1 Il presente Contratto di Affitto avrà inizio dalla Data di Efficacia e cioè dal giorno 1 giugno 2023 e a far tempo da tale data il Concedente s'impegna ad immettere l'Affittuario nella detenzione utile e onerosa del Ramo d'Azienda, avendo preliminarmente condiviso ogni opportuna operazione utile per il verificarsi della corretta immissione.

4.2 Dalla Data di Efficacia, dunque, l'Affittuario percepirà in via esclusiva gli utili di gestione, i ricavi e le altre utilità ritraibili dal Ramo d'Azienda e assumerà a proprio carico tutti i costi, le spese e gli altri oneri inerenti la gestione dello stesso. L'attribuzione dei ricavi e dei costi all'uno o all'altro di tali periodi sarà effettuata secondo il criterio di competenza, in base ai principi contabili e ciascuna parte s'impegna a riconoscere e ad addebitare all'altra parte i ricavi e i costi di competenza qualora siano stati oggetto di addebito al cliente e dal fornitore alla Parte non avente diritto al beneficio o non avendo ragione di subire l'addebito dell'onere.

4.3 Il Contratto di Affitto ha durata di 2 (due) anni dalla Data di Efficacia. Essendo che il presente Contratto ha come obiettivo anche l'acquisto del Ramo d'Azienda da parte del l'Affittuario, atteso possibili procedure concorsuali in capo al Concedente, cui il presente contratto sarà subordinato, le Parti concordano che la durata potrà essere prorogata nel caso in cui entro la data di scadenza non si siano realizzate le condizioni per la compravendita del Ramo d'Azienda. La proroga del presente Contratto dovrà essere concordata tra le parti.

4.4 Il Contratto si risolverà automaticamente prima della naturale scadenza anche qualora il Ramo d'Azienda fosse affittato a terzi nell'ambito di una procedura competitiva indetta da una eventuale procedura concorsuale della Concedente. In questi casi il Ramo d'Azienda dovrà essere riconsegnato alla Concedente con preavviso di 3 (tre) mesi.

4.5 Il contratto può essere risolto nel caso in cui la Concedente si renda inadempiente rispetto anche solo ad una delle obbligazioni a suo carico previste dal presente Contratto, incluse quelle di cui agli articoli 2, 5, 9, 10. Si precisa che la presente condizione è apposta nell'interesse dell'Affittuario. La risoluzione dovrà essere comunicata

dalla Parte che ne ha interesse a mezzo PEC, con effetto nei 10 (dieci) giorni successivi al ricevimento.

ART. 5 – Obbligo di collaborazione del Concedente

La Concedente presterà il proprio assenso e la propria collaborazione e porrà in essere ogni attività necessaria per ottenere la volturazione in favore dell'Affittuario di ogni autorizzazione, e di ogni altro atto autorizzativo eventualmente necessario per l'esercizio del Ramo d'Azienda, e le assicurazioni.

La circostanza a valere anche nel caso di acquisto del Ramo d'Azienda da parte dell'Affittuario.

ART. 6 – Obblighi dell'Affittuario

L'Affittuario è costituito custode del Ramo d'Azienda e si impegna a gestirlo in modo continuativo, a mantenere l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni dell'esercizio, nonché ad attivarsi diligentemente affinché il valore e l'avviamento non subiscano decrementi, salvo che tali decrementi siano imputabili alla Concedente o a causa di forza maggiore.

L'Affittuario, inoltre, dovrà gestire il Ramo d'Azienda senza modificarne l'attuale destinazione economica, salvo che non sia stata preventivamente acquisita l'autorizzazione scritta della Concedente.

ART. 7 – Manutenzione e Riparazioni

7.1 L'Affittuario si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli automezzi del Ramo d'Azienda. Nel caso in cui l'Affittuario ritenesse di non effettuare la manutenzione straordinaria, lo farà a suo rischio e pericolo, ivi inclusi i rischi relativi alla sicurezza sul lavoro, e non potrà richiedere alla Concedente alcunché a qualsiasi titolo, compreso il caso in cui tali beni non dovessero risultare più utilizzabili.

7.2 Eventuali addizioni, nuove attrezzature, nuove attività, contratti e/o servizi apportati dall'Affittuario ad integrazione del Ramo d'Azienda resteranno di sua proprietà qualora siano separabili dal Ramo d'Azienda e, in caso contrario, resteranno acquisiti allo stesso Ramo d'Azienda senza diritto dell'Affittuario ad indennizzi di sorta.

7.3 Fatta eccezione per quanto previsto nel presente articolo, al termine del Contratto l'Affittuario restituirà l'azienda di proprietà della Concedente senza pretendere alcunché per migliorie effettuate, spese di manutenzione, maggior avviamento o qualsivoglia altro presunto incremento di valore del Ramo d'Azienda.

ART. 8 – Obblighi dell'Affittuario al momento della cessazione del Contratto

8.1 Al momento della scadenza del Contratto ovvero in qualunque altra ipotesi di risoluzione dello stesso, l'Affittuario, salvo che non abbia acquistato la proprietà del Ramo d'Azienda, dovrà restituire il Ramo d'Azienda stesso alla Concedente nello stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà, attuando le stesse formalità realizzate in sede di rilevazione dell'affitto del Ramo d'Azienda.

8.2 Resteranno ad esclusivo carico dell'Affittuario tutti i debiti, i costi, gli oneri e le altre passività sorte prima della restituzione del Ramo d'Azienda o, comunque, connessi ad atti, fatti, operazioni o altri eventi verificatisi prima di tale momento, così come resteranno ad esclusivo

beneficio dell'Affittuario tutti i corrispondenti crediti e poste attive, anche se liquidabili successivamente.

8.3 Resterà a carico dell'Affittuario pure la quota di TFR maturata dai dipendenti del Ramo d'Azienda durante l'Affitto, così come i ratei di mensilità aggiuntiva, ferie non godute e permessi maturati nello stesso periodo; entro 30 (trenta) giorni dalla riconsegna del Ramo d'Azienda l'Affittuario provvederà quindi a consegnare alla Concedente un rendiconto analitico delle somme a detto titolo maturate e a corrispondere il relativo importo alla stessa Concedente, salvo quanto non fosse già stato versato per legge o per contratto all'INPS o a fondi integrativi.

ART. 9 – Dichiarazioni e garanzie del Concedente

In aggiunta ad ogni altra garanzia comunque dovuta per legge, l'Affitto del Ramo d'Azienda e, in caso di trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del Ramo d'Azienda all'Affittuario, devono essere effettuati, per quanto di rispettiva ragione, sotto le seguenti garanzie:

a) Proprietà, libera disponibilità ed idoneità del Ramo d'Azienda

a.1) La Concedente è attualmente proprietaria a pieno e valido titolo del Ramo d'Azienda e lo sarà anche al momento dell'eventuale trasferimento dello stesso e ha pertanto facoltà e potere di affittarlo e di cederlo con le modalità e i termini stabiliti nel Contratto. Il Ramo d'Azienda viene concesso in affitto e, in caso di trasferimento a qualsiasi altro titolo, verrà ceduto libero da ogni e qualsiasi vincolo, pegno, gravame, opzione, peso, privilegio o pretesa di terzi di qualsiasi natura.

a.2) La Concedente garantisce il libero e pacifico godimento del Ramo d'Azienda e si impegna a tenere indenne l'Affittuario da eventuali turbative, molestie o pretese di terzi e, in caso di cessione, offre altresì ogni più ampia garanzia per l'evizione.

a.3) Il Ramo d'Azienda è idoneo all'uso ed alla attività cui è destinato e si trova in buone condizioni di efficienza e funzionalità.

b) Attività e rispetto delle normative

b.1) La Concedente garantisce che il Ramo d'Azienda è esercitato nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni che regolano l'attività esercitata ed è dotato di tutte le autorizzazioni, i permessi e gli altri atti autorizzativi necessari.

c) Automezzi

c.1) Degli automezzi la Concedente ha attualmente - ed avrà al momento dell'eventuale trasferimento a qualsiasi altro titolo del Ramo d'Azienda - la piena proprietà ovvero altro legittimo titolo di possesso e godimento.

c.2) Gli automezzi risultano liberi da ogni e qualsiasi vincolo, pegno, gravame, opzione, peso, privilegio o pretesa di terzi di qualsiasi natura.

c.3) Gli automezzi sono idonei all'uso cui sono destinati nell'ambito del Ramo d'Azienda e sono altresì in buone condizioni di funzionamento e di manutenzione, rispetto alla loro anzianità ed all'uso cui sono destinati e risultano infine conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle altre disposizioni ad esse applicabili in materia di prevenzione infortuni.

d) Dipendenti

d.1) Alla data di sottoscrizione del Contratto non vi sono altri lavoratori addetti al Ramo d'Azienda, in forza di rapporto di lavoro subordinato,

para subordinato, diversi dai Dipendenti Trasferiti e non ve ne saranno alla Data di Efficacia.

d.2) Alla data di sottoscrizione del Contratto i Dipendenti Trasferiti percepiscono il trattamento economico e sono adibiti alle mansioni descritte nel citato documento.

d.3) I Dipendenti Trasferiti alla data di sottoscrizione del Contratto sono correttamente inquadrati e regolarmente retribuiti e possiedono la qualifica corrispondente alle mansioni effettivamente svolte e tali saranno fino alla Data di Efficacia.

d.4) Non sussistono accordi individuali, collettivi, anche aziendali o di qualsiasi altro tipo, in forza dei quali i Dipendenti Trasferiti hanno diritto di ricevere trattamenti diversi.

d.5) Non sussistono contestazioni o controversie con i Dipendenti Trasferiti.

e) deposito di istanza per l'apertura di una procedura concorsuale

e1) La concedente si impegna, pena la risoluzione del presente contratto, entro venti giorni dalla sottoscrizione tra le parti del presente contratto di affitto di ramo di azienda, a depositare presso l'On. Tribunale di Brescia l'istanza per l'apertura di una procedura concorsuale.

ART. 10 – Obbligo di rimborso

10.1 Fermi ogni garanzia, azione e rimedio previsti dalla legge, previa autorizzazione degli organi di una Procedura concorsuale eventualmente instauratasi, la Concedente sarà tenuta a rimborsare all'Affittuario:

a) qualsivoglia onere che l'Affittuario pagherà in quanto obbligato solidale con la Concedente, riconducibile a fatti sorti prima della Data di Efficacia o comunque riferibili al periodo di gestione precedente a tale data, ancorché non ancora accertati, in via di accertamento o rilevati successivamente;

b) qualsivoglia costo, perdita, danno od altro onere che non si sarebbe verificato se le dichiarazioni e le garanzie di cui al precedente art. 9 fossero state rispettate;

c) ogni danno comunque sofferto dall'Affittuario quale conseguenza di qualsiasi violazione delle dichiarazioni e garanzie della Concedente, che non sia stato già interamente risarcito per effetto dei precedenti punti a) e b) (di seguito, le "Passività").

10.2 Resta inteso che l'ammontare dovuto ai titoli di cui al presente punto 10.1 sarà ridotto di un importo corrispondente a qualsiasi beneficio fiscale, nonché risarcimento, indennizzo, pagamento o altro vantaggio economico che l'Affittuario abbia ricevuto in forza di contratti di assicurazione, di garanzia o ad altro titolo in relazione all'evento indennizzabile.

10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che le attività di verifica che sono state poste in essere anteriormente alla stipula del Contratto, e quelle che verranno poste in essere successivamente, non limiteranno in alcun modo la responsabilità del Concedente e gli obblighi sullo stesso incumbenti in forza della legge o del Contratto.

10.4 Al verificarsi di qualsiasi evento che possa far sorgere in capo alla Concedente un obbligo di rimborso (di seguito, l'"Obbligo di rimborso"), l'Affittuario dovrà indennizzare al più presto e comunque in tempo

utile per esercitare i propri diritti (e al più tardi entro e non oltre 30 (trenta) Giorni Lavorativi dalla data in cui la sopravvenienza passiva o gli altri fatti che danno luogo al rimborso ai sensi del presente articolo diventi conosciuta) la propria richiesta alla Concedente mediante una richiesta scritta di rimborso con le modalità di cui al successivo articolo 13 indicando in modo ragionevolmente circostanziato le ragioni e l'ammontare, se conosciuto, del rimborso nonché l'eventuale documentazione disponibile (di seguito, il "Reclamo").

10.5 Qualora la Concedente non ritenga di dover corrispondere il rimborso richiesto con il Reclamo, dovrà opporsi inviando all'Affittuario, mediante comunicazione scritta con le modalità di cui al successivo articolo 13, una dichiarazione di opposizione entro il termine di 30 (trenta) Giorni Lavorativi decorrenti dal ricevimento del Reclamo (di seguito, l'"Opposizione") contenente ogni contestazione in relazione al Reclamo.

10.6 Qualora le Parti non addivengano ad un accordo entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi decorrenti dal ricevimento della Opposizione, e pertanto in caso di perdurante disaccordo, per la controversia sarà competente il Foro di Brescia, intendendo le Parti derogare espressamente a qualsiasi diverso foro territorialmente concorrente.

10.7 Il pagamento del rimborso, salvo le specifiche norme applicabili nell'ipotesi la Concedente fosse assoggettata a procedura concorsuale, dovrà essere effettuato dalla Concedente entro i 30 (trenta) Giorni Lavorativi decorrenti, alternativamente: (i) dalla data di scadenza del termine per l'Opposizione; (ii) dalla data di accordo tra le Parti in ordine all'ammontare del rimborso; (iii) dalla data di emissione della sentenza. Nel caso in cui eventuali difformità o inadempienze rispetto al contenuto delle dichiarazioni e garanzie della Concedente o fatti che diano luogo alla responsabilità della Concedente consistano in azioni o pretese di terzi nei confronti dell'Affittuario, essendo ricompresi anche enti, autorità e pubbliche amministrazioni, la Concedente sarà informata dall'Affittuario entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi (e comunque, ove possibile, in termini utili per approntare la relativa difesa).

10.8 Le Obbligazioni di rimborso assunte dalla Concedente saranno operanti e valide per tutta la durata del presente Contratto, e in caso di acquisto del Ramo d'Azienda, sino all'estinzione della Concedente o alla data di conclusione di eventuali procedure concorsuali riferite alla stessa e, se più breve, fino allo scadere del termine di prescrizione delle relative Passività o comunque fino alla data in cui le relative Passività non potranno più manifestarsi.

10.9 I diritti e i rimedi di cui al presente articolo 10 sostituiscono ogni altro diritto o rimedio dell'Affittuario, previsto dalla legge o da altra fonte, in relazione ai fatti che facciano maturare il diritto al rimborso, salvo che la Concedente abbia agito con dolo o colpa grave. In tale ultimo caso, l'Affittuario sarà libero di agire, alternativamente, mediante la procedura di rimborso disciplinata dal presente articolo oppure mediante i rimedi ordinari.

11 - Ammortamenti, Costi e Imposte

11.1 All'Affittuario spetterà usufruire delle quote di ammortamento dei beni ammortizzabili del Ramo d'Azienda. All'uopo, nell'allegato B1 del

presente contratto il Concedente dettaglia il piano di ammortamento di tali cespiti come risulta dal proprio libro cespiti, che dichiara regolarmente tenuto.

11.2 I costi notarili relativi alla stipulazione del Contratto sono a carico dell'Affittuario.

11.3 Ciascun contraente terrà a proprio carico i costi dei professionisti di cui si sia avvalsa per la predisposizione del Contratto.

ART. 12 – Offerta irrevocabile di acquisto del Ramo d'Azienda

12.1 A conferma degli impegni reciprocamente assunti, la conduttrice, in caso di apertura della procedura concorsuale, formula ora per allora una proposta di acquisto irrevocabile, per Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero), oltre oneri di legge, del ramo di azienda oggetto del presente contratto. La conduttrice si impegna a versare, ove richiesto dagli organi della procedura concorsuale, una cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

12.2 L'acquisto avrà ad oggetto il Ramo d'Azienda libero da pegni, vincoli o altri gravami e con espressa esclusione dei crediti e debiti di qualsiasi natura sorti prima della Data di Efficacia, ivi inclusi tutti gli oneri fiscali gravanti sul Ramo d'Azienda fino a tale data, i quali resteranno rispettivamente a favore e a carico della Concedente, mentre i crediti e debiti sorti dopo tale data saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuario promissario acquirente.

12.3 Le Parti convengono che il corrispettivo complessivo per detta cessione sarà corrisposto in unica soluzione contestualmente alla cessione e sarà pari a Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) (di seguito, il "Prezzo").

12.4 Resta inteso che qualora alla Data di Trasferimento o, comunque se antecedente, al termine della esecuzione della procedura concorsuale, residuassero dei debiti di competenza della Concedente da TFR, da ratei di mensilità aggiuntiva e da ferie maturate e non godute dai Dipendenti Trasferiti, sarà facoltà dell'Affittuario promissario acquirente:

(i) trattenere le relative somme dal Prezzo accollandosi tali debiti purché con efficacia liberatoria per la Concedente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1273 secondo comma c.c. ovvero

(ii) corrispondere il relativo importo ai Dipendenti Trasferiti compensando tali somme con il Prezzo.

Quanto sopra, ovviamente, fatti salvi e rispettati i termini delle procedure competitive che la procedura concorsuale dovesse attivare, nonché più in generale le regole del concorso.

ART. 13 – Comunicazioni

13.1 Tutte le comunicazioni tra le Parti in relazione al Contratto saranno validamente effettuate in forma scritta e consegnate direttamente a mano al contraente interessato o inviate per lettera raccomandata A.R. o per posta elettronica certificata come segue:

a) per la Concedente: al legale rappresentante pro tempore all'indirizzo PEC ortofruttabv@legalmail.it

b) per l'Affittuario: al legale rappresentante pro tempore all'indirizzo PEC

13.2 Le comunicazioni consegnate direttamente a mano avranno effet-

to immediato. Le comunicazioni per PEC avranno effetto immediato se ricevute in giorno lavorativo; se ricevute in giorno festivo, avranno effetto il primo giorno lavorativo successivo. Le comunicazioni inviate per lettera avranno effetto dalla data di ricevimento, salvo nel caso in cui la lettera confermi una precedente comunicazione inviata per PEC.

ART. 14 – Legge applicabile e Foro esclusivo

14.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

14.2 Qualsiasi controversia derivante da o riferita al presente Contratto, incluse quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e cessazione, saranno devolute in via esclusiva all'autorità giudiziaria del Foro di Brescia.

F.TO

F.TO

N. 13793 rep.gen.not.

N. 8930 racc.

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia, iscritto presso il Collegio notarile di Brescia, che le firme sopra estese, a margine dei fogli che precedono e su quanto allegato, sono state apposte alla mia presenza dai signori:

ato a Brescia (BS) il 17 settembre 1994, domiciliato per la carica in Rezzato (BS), Via Papa Giovanni XXIII n. 21 presso la sede sociale della società "ORTOFRUTTA B.V. S.R.L.",
, nato a San Martino Buon Albergo (VR) il 20 settembre , domiciliato per la carica in Brescia (BS), Via presso la sede sociale della società

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Della scrittura privata che precede è stata data lettura da me Notaio alle parti e viene sottoscritta essendo le ore quattordici e cinquanta minuti primi.

Brescia (BS), Via Elia Capriolo n. 48, 26.5.2023

(ventisei maggio duemilaventitre)

F.TO FRANCESCO AMBROSINI NOTAIO (L.S.)

ALLEGATO "B1" – BENI AMMORTIZZABILI

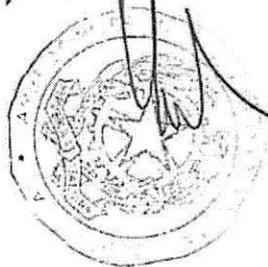
- 1) FIAT DUCATO – Telaio ZFA25000001504638– Targa DW956EK – Carta circolazione BS 0119596 – PRA 17/A011099Z
- 2) FORD TRANSIT – Telaio WFOXXTTFX9E43379 – Targa EC102ML – Carta circolazione BB 0002001 – PRA 22/D503364U
- 3) IVECO 35/E4 – Telaio ZCFC3584005682827– Targa DH703VD – Carta circolazione BS 0124571 – PRA 23/G447363U

In base al registro cespiti aggiornato alla data del 31.12.2022 l'automezzo FIAT DUCATO e IVECO 35/EA risultano completamente ammortizzati.

L'automezzo FORD TRANSIT presenta invece un valore residuo ammortizzabile pari ad € 4.000 (costo storico € 5.000 fondo ammortamento € 1.000).

Giuseppe

Roberto



| | | |
|----------|--------|-------|
| ALLEGATO | • B1 • | |
| N° | 13793 | REP. |
| N° | 8930 | RACC. |