



ENRICO LERA
NOTAIO

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA CARBURANTI
E LOCAZIONE D'IMMOBILI**

Brescia, 25 febbraio 2025.

Per scrittura privata da rimanere depositata nella raccolta degli originali del Notaio autenticante le firme.

Fra le parti sottoscritte:

LAZZARI FAUSTO, nato a Dello (BS) il 29 gennaio 1962, residente a Dello (BS) Fenile Baldo n.9,

il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione delle società:

* **"AGRICAM – Centro Agricolo Integrato Montichiari soc. coop. a r.l."**, con sede legale in Montichiari (BS) via Bornate n.1-1/A, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia 00485360176, Partita I.V.A. 00566450987, Numero REA 194327,

in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione della società in data 12 febbraio 2025 il cui verbale, per estratto autentico in data odierna n.57.109 di repertorio notaio Enrico Lera, si allega sotto la lettera **"A"**, di seguito anche **"Agricam"**;

* **"PIT-STOP S.r.l."**, società a responsabilità limitata a socio unico, con sede legale in Montichiari (BS) via Santellone n.65, capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia e Partita I.V.A. 02925990984, Numero REA 490369,

in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione della società in data 12 febbraio 2025 il cui verbale, per estratto autentico in data odierna n.57.110 di repertorio notaio Enrico Lera, si allega sotto la lettera **"B"**, di seguito anche di seguito anche **"Pit Stop"**;

congiuntamente anche **"Affittanti"**.

GALVAGNI GIMMY, nato a Desenzano del Garda (BS) il 13 agosto 1983, residente a Vobarno (BS) via Del Rio n.16,

il quale dichiara di intervenire nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società:

"Gabogas 2 Srl", con sede legale in Vobarno (BS) via Lama n.41/43, capitale sociale Euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila e zero centesimi) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 02060190176, Partita I.V.A. 00678240987, Numero REA 289535,

in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione della società in data 18 febbraio 2025 il cui verbale, per estratto autentico in data odierna n.57.111 di repertorio notaio Enrico Lera, si allega sotto la lettera **"C"**, di seguito anche **"Gabogas 2"** o **"Affittuaria"**;

tutti i contraenti di seguito anche denominati **"Parti"**;

PREMESSO CHE

a) Agricam, ed "Agri Nolo s.r.l.", società a responsabilità limitata a socio unico, con sede in Montichiari (BS) via Bornata n.1, capitale sociale Euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi) interamente sottoscritto e versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 04048620985, numero REA 584418, di seguito **"Agri Nolo"**, hanno deposita-

REGISTRATO
a BRESCIA

in data 27/02/2025

N. 9399

Serie 1T

Esatti € 645,00

to avanti il tribunale di Brescia in data 22 luglio 2024 ricorso ex art.44 ed ex art.284 D.Lgs. 12 gennaio 2019 n.14 (codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, d'ora innanzi **c.c.i.i.**) per l'accesso a uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza di gruppo, in particolare al concordato preventivo;

b) Agri Nolo e Pit Stop sono controllate da Agricam che ne è unica socia;

c) in particolare, Pit Stop è società detenuta al 100% da Agricam, ma non rientra nel perimetro del concordato preventivo di gruppo, trattandosi di società *in bonis*, in grado di dare piena soddisfazione al proprio ceto creditore attraverso i proventi della cessione dell'azienda della medesima, che verrà alienata, unitamente a quella di proprietà di Agricam, in esecuzione del Piano concordatario;

d) in data 19 novembre 2024 veniva depositato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo di gruppo in continuità aziendale indiretta ex artt. 284 e ss. c.c.i.i., contenente lo stato particolareggiato ed estimativo delle attività e passività, nonché il piano e la proposta concordataria ai sensi degli artt. 87 e 285 c.c.i.i. e, successivamente, in data 31 dicembre 2024, ricorso integrativo;

e) Agricam e Pit Stop, pertanto, allo scopo di massimizzare e mantenere i valori del proprio attivo, preservando anche i valori occupazionali, oltre che per evitare il verificarsi della perdita del valore aziendale ed al fine conseguente di non arrecare danno ai propri creditori, ritengono necessario e conveniente concedere in affitto il Ramo d'Azienda, di cui *infra*, e in locazione gli Immobili, fornendo una continuità, benché indiretta, nell'interesse delle rispettive masse creditorie, a soggetto che si impegni, alle condizioni e ai termini di separata offerta, al suo acquisto; il tutto compatibilmente con la procedura di concordato preventivo di cui, più ampiamente, *supra*.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

f) la situazione di difficoltà finanziaria e gestionale in cui si è venuta a trovare Agricam rischia di compromettere irreversibilmente la continuità dell'attività aziendale, con la conseguente ed inevitabile svalutazione di ogni e qualsiasi valore realizzabile da essa e dai singoli elementi che la compongono, a motivo dell'imminente disgregazione di qualunque residuo elemento organizzativo;

g) con offerta "unitaria, vincolante e irrevocabile" (di seguito, "**l'Offerta**"), trasmessa ad Agricam e a Pit Stop in data 13 dicembre 2024, Gabogas 2 ha proposto l'affitto e, successivamente, l'acquisto: **a)** del ramo d'azienda industriale di proprietà della Agricam relativo all'attività di distribuzione di prodotti petroliferi all'ingrosso, segnatamente di vendita di gasolio agricolo, gasolio per autotrazione e riscaldamento, benzina verde e lubrificanti, nonché alla distribuzione di GPL al dettaglio mediante consegna presso impianti (c.d. bomboloni) concessi in comodato ai clienti; **b)** del ramo d'azienda condotto da Pit Stop, e cioè dell'attività esercitata relativa alla gestione di n.4 distributori di cui uno in affitto di ramo d'azienda da Agricam (in Comune di Montichiari) e n.2 in proprietà (nei Comuni di Barbariga e Zone) ed un distributore in affitto di ramo d'azienda - in forza di contratto in data 15 dicembre 2022 n.5.251/4.351 di repertorio Notaio selina Generali, registrato a Brescia il 21 dicembre 2022 al n.67134 Serie 1T, di proprietà della so-

cietà "Metano Villafranca S.r.l.", con sede in Villafranca di Verona, Località Brocciolo n.1/A, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01484620230, avente durata sino al 14 dicembre 2028 (in Comune di Buttapietra) - che commercializzano prodotti petroliferi al dettaglio, oltre alla gestione del bar attiguo (a Montichiari) e dell'autolavaggio (a Montichiari e Buttapietra), nonché il marchio registrato "Pit Stop", unitamente agli immobili definiti, nella perizia dell'Ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via D. Brentana n.2, che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega in copia sotto la lettera "D" come lotto 3, di proprietà di Agricam, e come lotti 5 e 6, di proprietà di Pit Stop (il tutto in seguito anche definito "il Ramo d'Azienda"); c) degli immobili di proprietà di Agricam relativi ai lotti 1, 2 e 4 come da perizia dell'Ing. Cerchia (in seguito, anche "gli Immobili").

h) è stato altresì precisato nella stessa Offerta che i dipendenti che dovranno essere trasferiti sono quelli afferenti al Ramo d'Azienda, come indicati nell'elenco che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera "E";

i) la crisi di Agricam e l'avvenuto accesso ad uno degli strumenti previsto dal c.c.i.i. è noto a Gabogas 2, la quale si è dichiarata disponibile ad affittare il Ramo d'Azienda e gli Immobili di cui *supra* nella prospettiva di un loro acquisto;

j) la stipulazione del presente contratto dà esecuzione a quanto previsto nel Piano concordatario;

k) pertanto, con istanza depositata in data 10 gennaio 2025, Agricam ha richiesto l'autorizzazione ex art. 94, sesto comma c.c.i.i., a stipulare con Gabogas 2 contratto di affitto di ramo d'azienda e di locazione degli immobili alle condizioni ed ai termini di cui alla proposta in data 13 dicembre 2024 della stessa Gabogas 2;

l) il Tribunale di Brescia, con decreto del 6 febbraio 2025 che in copia conforme all'originale, unitamente all'istanza predetta, si allega sotto la lettera "F", ha autorizzato Agricam ex art. 94 c.c.i.i. alla stipula con Gabogas 2 del contratto d'affitto nei termini di cui alla citata Offerta;

m) quanto al terreno di cui al lotto 4 della perizia dell'Ing. Cerchia, Agricam non ha ancora definito la vertenza in essere con il precedente proprietario e, pertanto, non essendo comunque elemento necessario neppure con riferimento all'Offerta di acquisto di Gabogas2, le Parti hanno convenuto che rimanga estraneo al presente contratto.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

1. Rilevanza delle premesse e degli allegati

Le Premesse, le ulteriori considerazioni e tutti gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. Oggetto

2.1 Agricam e Pit Stop, come sopra rappresentate concedono in affitto e, quanto a Pit Stop, in subaffitto con riferimento ai rami già condotti dalla medesima in affitto e di cui in premessa, alla società Gabogas 2 che, come sopra rappresentata, accetta, il Ramo d'Azienda costituito dal seguente complesso di beni:

1) il ramo d'azienda industriale di proprietà della Agricam relativo all'attività di distribuzione di prodotti petroliferi all'ingrosso, segnatamente di vendita di gasolio agricolo, gasolio per autotrazione e riscaldamento, benzina verde e lubrificanti, nonché di distribuzione di GPL al dettaglio mediante consegna presso impianti (c.d. bomboloni) espressamente considerati in via essenziale di proprietà di Agricam e concessi in comodato ai clienti, come da elenco dei c.d. bomboloni di GPL censiti con la fabbrica/matricola (gli ulteriori elementi identificativi e descrittivi saranno oggetto di side letter) che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera "G", comprendendo altresì gli automezzi di cui alla lista che, previa visione e sottoscrizione delle Parti, si allega sotto la lettera "H", unitamente agli immobili definiti nella perizia dell'Ing. Cerchia come lotto 2 di proprietà di Agricam, catastalmente identificati come segue:

Lotto 2

In Comune di MONTICHIARI (BS)

Catasto Fabbricati Foglio 74 Sezione NCT Mappali:

236/2 (duecentotrentasei sub due) via Bornate p.T cat.D/1 Rendita Euro 134,28;

236/8 (duecentotrentasei sub otto) via Bornate n.1 p.T cat.D/8 Rendita Euro 24.800,00;

284 (duecentottantaquattro) via Bornate n.1 p.T cat.F/1 Rendita Euro 475.

2) il ramo d'azienda condotto da Pit Stop, costituito dal complesso dei beni organizzati per la gestione di n. 4 (quattro) distributori che commercializzano prodotti petroliferi al dettaglio di cui: 1 (uno) in affitto di ramo d'azienda da Agricam (in Comune di Montichiari); 2 (due) in proprietà (nei Comuni di Barbariga e Zone); 1 (uno) in affitto di ramo d'azienda (di proprietà di "Metano Villafranca S.r.l.") sino al 14 dicembre 2028 (nel Comune di Buttapietra); il ramo d'azienda comprende la gestione del bar attiguo al distributore (a Montichiari) e dell'autolavaggio (a Montichiari e Buttapietra), nonché il marchio registrato "Pit Stop", unitamente agli immobili definiti, nella perizia dell'Ing. Cerchia, come lotto 3, di proprietà di Agricam, e come lotti 5 e 6, di proprietà di Pit Stop, catastalmente identificati come segue:

Lotto 3

In Comune di MONTICHIARI (BS)

Catasto Fabbricati Foglio 74 Sezione NCT Mappali:

255/8 (duecentocinquantacinque sub otto) via Santellone n.65 p.T cat.D/8 Rendita Euro 9.964,00;

255/9 (duecentocinquantacinque sub nove) via Santellone n.65 p.T cat.C/1 cl.4 mq.121 Rendita Euro 1.224,83 (superficie catastale totale mq.132);

255/11 (duecentocinquantacinque sub undici) via Santellone n.5-6 p.T cat.E/3 Rendita Euro 19.000,00;

255/13 (duecentocinquantacinque sub tredici) via Santellone n.65 p.T cat.D/1 Rendita Euro 81,20;

255/14 (duecentocinquantacinque sub quattordici) via Santellone n.65 p.T cat.D/1 Rendita Euro 17,40;

255/15 (duecentocinquantacinque sub quindici) via Santellone n.65 p.T cat.D/1 Rendita Euro 63,80;

283 (duecentottantatré) via Santellone s.n.c. p.T cat.F/1 mq.130.

Lotto 5

In Comune di BARBARIGA (BS)

Catasto Fabbricati Foglio 8 Sezione NCT Mappale:

671/19 (seicentosestantuno sub diciannove) via Brescia n.3 p.T cat.E/3 Rendita Euro 990,00.

Lotto 6

In Comune di ZONE (BS)

Catasto Fabbricati Foglio 9 Mappali:

3716 (tremilasettecentosedici) via Aldo Moro s.n.c. p.T cat.E/3 Rendita Euro 500,00;

3713 (tremilasettecentotredici) via Aldo Moro s.n.c. p.T cat.F/1 mq.86;

3717 (tremilasettecentodiciassette) via Aldo Moro s.n.c. p.T cat.F/1 mq.39.

Il presente atto comprende il complesso dei beni mobili ed immateriali organizzati per l'esercizio dei citati rami d'azienda e degli immobili di cui *supra*, con i relativi diritti e rapporti giuridici e quanto di seguito elencato, con esclusione dei debiti e dei crediti che saranno di esclusiva pertinenza delle Affittanti, come indicato dal successivo art. 11.

2.2 Agricam concede in locazione gli immobili di sua proprietà relativi al lotto 1 come da perizia dell'Ing. Cerchia, catastalmente identificati come segue:

Lotto 1

In Comune di MONTICHIARI (BS)

Catasto Fabbricati Foglio 74 Sezione NCT Mappale:

281/2 (duecentottantuno sub due) via Bornate n.1 p.S1-T-1-2 cat.D/8 Rendita Euro 35.344,12.

Si precisa che i lotti 1 e 3 costituiscono oggetto del presente atto unitamente ai relativi impianti fotovoltaici con i rispettivi contratti GSE di cui alla scheda che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera "I". Si precisa altresì che l'Affittuaria darà tempestivamente corso alla voltura delle utenze telefoniche fisse, elettriche e delle licenze idriche e di comune accordo tra le Parti verranno installati a cura di Gabogas 2 dei sotto contatori atti a quantificare i consumi di Agricam, con riferimento all'utilizzo dell'immobile di cui al lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia e alla porzione dell'Immobilie lotto 2 della medesima perizia concessi in comodato ad Agricam come infra descritto, alla quale verranno rifatturati; qualora, per ragioni tecniche, ciò non fosse possibile, si procederà alla quantificazione secondo buona fede.

Le Parti convengono inoltre che il sub-ramo d'azienda di proprietà di Agricam di cui al punto 2.1) punto 1) - costituito dal deposito per la vendita di gasolio agricolo, gasolio per autotrazione e riscaldamento, benzina verde e lubrificanti - viene concesso in affitto subordinatamente alla condizione sospensiva della conclusione dei procedimenti del nulla osta e del rilascio della licenza di esercizio di deposito dei prodotti energetici di cui sopra rilasciata dall'Agenzia delle accise, dogane e monopoli competente per lo stesso deposito a favore dell'Affittuaria, la cui voltura verrà richiesta da Gabogas 2 che dichiara di avere i requisiti necessari e che terrà altresì informata Agricam e gli organi della Procedura sull'iter della pratica (esclusa quindi la distribuzione di GPL al dettaglio mediante consegna presso impianti, c.d.

bomboloni, concessi in comodato ai clienti, per il cui trasferimento non è necessario il rilascio di nulla osta/licenza da parte dell'Agenzia delle Dogane, atteso che la consegna può essere effettuata con provenienza dai depositi Gabogas 2); pertanto, al fine di garantire continuità allo svolgimento delle attività aziendali connesse al deposito, la relativa gestione proseguirà sino all'avverarsi della condizione in capo all'Affittante, che si impegna a condurre il predetto sub ramo con la massima diligenza tecnica e dedicando al medesimo sub ramo le risorse finanziarie medio tempore versate da Gabogas 2 in esecuzione del presente contratto; le parti collaboreranno in buona fede per quanto necessario in proposito.

Alla luce di quanto sopra le Parti convengono che, sino all'avveramento della predetta condizione sospensiva, l'Affittuaria verserà l'intero canone pattuito, mentre l'Affittante sarà tenuta a rimborsare all'Affittuaria la parte del canone corrispondente al sub-ramo d'azienda di cui sopra, nella quota individuabile nella percentuale del 70% del canone di locazione complessivo (mentre la percentuale del 20% è riferibile al sub-ramo distributori Pit Stop e quella del 10% al sub-ramo GPL), per il primo anno *pro rata temporis*, e nella quota individuabile del 35% per il periodo eventualmente successivo al primo anno, sempre *pro rata temporis* (mentre la percentuale del 20% è riferibile al sub-ramo distributori Pit Stop, quella del 35% all'immobile di cui al lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia e quella del 10% al sub-ramo GPL).

Le Parti precisano anche che l'Affittante continuerà nella gestione del sub-ramo aziendale ridetto, sino all'avveramento della condizione sospensiva, con i 6 (sei) dipendenti di cui all'elenco che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera "L", che verranno trasferiti all'Affittuaria al nulla osta e al rilascio della licenza di esercizio a suo favore come da relativo verbale che dovrà essere sottoscritto tra le Parti.

Il Ramo d'Azienda e gli Immobili, e tutte le loro componenti come sopra elencate e descritte vengono consegnate dalle Affittanti all'Affittuaria, nello stato di fatto e diritto in cui essi si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, con la precisazione che l'Affittuaria non risponderà, nemmeno a titolo risarcitorio, di eventuali debiti od obbligazioni per fatti o atti aventi causa in data anteriore a quella di efficacia dell'affitto, fatto solo salvo quanto in appresso relativo ai contratti di lavoro.

3. Data di Efficacia e durata

3.1. Data di Efficacia. Durata e Scadenza

Fermo quanto precedentemente indicato al punto 2.1) punto 1) con riferimento al sub ramo d'azienda di proprietà di Agricam il cui trasferimento è soggetto a condizione sospensiva, l'efficacia del presente contratto decorre dalle ore 00.01 del giorno 1 marzo 2025, come dovrà risultare da apposito verbale di consegna sottoscritto tra le Parti, per scadere *ipso jure*, e comunque per convenzione tra le Parti, tre anni dopo e quindi alla data del 29 febbraio 2028, valendo detto termine di scadenza anche per il sub ramo d'azienda il cui trasferimento è soggetto a condizione sospensiva.

Eventuali incassi intervenuti successivamente a favore di Agricam e di Pit Stop saranno oggetto di rifatturazione da parte di Gabogas 2 e saranno a quest'ultima corrisposti o compensati in relazione alla compravendita delle giacenze.

Dalla Data di Efficacia verranno trasferiti all'Affittuaria la detenzione ed il possesso del Ramo d'Azienda e degli Immobili, fatto salvo quanto diversamente specificato nel presente contratto in ordine al comodato gratuito concesso ad Agricom.

Il successivo acquisto (unitario) dei Rami d'Azienda di proprietà di Agricom e di Pit Stop e degli Immobili verrà perfezionato, al termine dell'affitto del Ramo d'Azienda e della locazione dell'Immobile o anche anticipatamente ma solo su richiesta di Gabogas 2 (la quale avrà pertanto la facoltà di proseguire nella conduzione del Ramo d'Azienda e degli Immobili sino al termine dell'affitto/locazione anche in caso di non aggiudicazione del Ramo d'Azienda e dell'Immobile all'esito della procedura competitiva), a condizione che si verifichino i seguenti presupposti:

- * esperimento di apposita procedura competitiva da effettuarsi entro e non oltre il termine essenziale (nell'interesse di Gabogas 2) del 30 giugno 2025, a cui l'Affittuaria si obbliga sin da ora a partecipare, laddove tale procedura rispecchi l'oggetto e le condizioni economiche indicate nell'Offerta;
- * omologazione da parte del Tribunale di Brescia del concordato preventivo di gruppo richiesto da Agricom e da Agri Nolo;
- * assenza di circostanze o eventi, allo stato non noti, che possano alterare significativamente la consistenza e la composizione dei Rami d'Azienda e che possano eventualmente emergere e portate a conoscenza degli Organi del Concordato Preventivo di Gruppo di cui al punto a) delle premesse a cura di Gabogas2 tramite pec anteriormente alla pubblicazione della procedura competitiva suddetta a pena di decadenza, da definirsi necessariamente a cura degli Organi della Procedura nei termini previsti dall'art.91 e seguenti del c.c.i.i..

4. Obblighi dell'Affittuaria con riguardo agli Immobili

L'Affittuaria si obbliga sin d'ora a concedere in locazione/sub locazione, per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi (con idonea clausola di transitorietà anche in deroga della disciplina locatizia) e ad un canone annuo di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi), l'immobile ad uso officina, definito "**Planimetria**", e contornato in colore rosso nella planimetria che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera "**M**", catastalmente identificato all'interno dell'unità immobiliare di cui al sopra menzionato mappale 236/8 del foglio 74, sezione NCT, di catasto fabbricati del Comune di Montichiari (BS), facente parte del lotto 2 della perizia dell'Ing. Cerchia, comprensivo degli impianti fissi, a persona o società che verrà indicata da Agricom entro 12 (dodici) mesi dalla Data di Efficacia del presente Contratto d'affitto.

L'Affittuaria concede in comodato gratuito per 16 (sedici) mesi dalla data di efficacia del presente contratto l'immobile di cui al Lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia e la porzione dell'immobile di cui al lotto 2 descritta al precedente paragrafo nel caso di utilizzo dell'immobile da parte di Agricom stessa quale conseguenza dell'infruttuosa vendita o affitto del ramo d'azienda di proprietà di Agricom e di Agri Nolo relativo al commercio delle macchine agricole; l'efficacia della presente clausola è subordinata all'autorizzazione/ratifica degli organi della Procedura.

L'Affittuaria si obbliga inoltre a concedere in locazione l'immobile di cui al

lotto 1 della perizia dell'Ing. Cerchia ad uso officina e la porzione dell'immobile di cui al lotto 2 all'eventuale soggetto che si renderà affittuario o cessionario del ramo d'azienda di Agricam e Agri Nolo relativo al commercio delle macchine agricole, per un canone annuo pari ad Euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila e zero centesimi) e per una durata di almeno 24 (ventiquattro) mesi.

Nell'ipotesi non si potesse addivenire alla locazione dello stesso immobile nell'ambito di quanto previamente indicato, Agricam e/o Agri Nolo saranno tenute al versamento di una corrispondente indennità di occupazione nel caso di mancato rilascio dell'immobile dalla scadenza del termine di 16 (sedici) mesi fissato per il comodato e fino al rilascio, comprendendo tale indennità anche l'utilizzo della porzione di cui al lotto 2 sopra descritta; in tale caso Gabogas 2 potrà compensare il suo credito per indennità di occupazione con le sue obbligazioni verso le Società in procedura.

Resta convenuto che il contratto di comodato cesserà di avere efficacia anche prima del suddetto termine nel caso in cui si verificasse la fruttuosa vendita o l'affitto dei suddetti rami d'azienda relativi al commercio delle macchine agricole a soggetto terzo rispetto ad Agricam e Agri Nolo con conseguente diritto/obbligo di Gabogas 2 a stipulare il rapporto locatizio alle condizioni i cui termini sono sopra meglio specificati. Gabogas 2 dovrà essere informata di quanto sopra almeno 90 (novanta) giorni prima della convenuta scadenza del comodato, così da avere il tempo opportuno per individuare sul mercato un terzo locatario.

L'Affittuaria da atto che tra Agricam e la società "Ewiva S.r.l.", con sede in Milano, via Privata Grosio n.10/4, è intercorso un contratto per il comodato d'uso gratuito di aree per la realizzazione di una stazione di ricarica per veicoli elettrici ad alta potenza e che tale comodato ha ad oggetto una piccola parte di circa mq. 100 dell'area adibita a distributore carburante/autolavaggio/bar attualmente condotta dalla Pit Stop sulla quale ha realizzato una stazione c.d. HPC di ricarica (costituita da 4 stazioni di ricarica, dai relativi stalli e dagli impianti elettrici) per la durata di 15 anni. L'Affittuaria da altresì atto che in adempimento del contratto di comodato predetto Agricam dovrà stipulare un atto di costituzione di diritto di superficie per una piccola area di circa mq. 30 al fine di consentire alla società comodataria di mantenere per la durata di 15 anni le 2 cabine elettriche già realizzate necessarie al funzionamento della cosiddetta stazione HPC (cabina di trasformazione e cabina di consegna), nonché delle eventuali servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire l'accesso al lotto per quanto necessario.

5. Consegna e godimento del Ramo d'Azienda e degli Immobili

Il Ramo d'Azienda e gli Immobili vengono consegnati a partire dalla data di efficacia (1 marzo 2025), fatto salvo quanto precedentemente indicato al punto 2 con riferimento al sub ramo d'azienda di proprietà di Agricam il cui trasferimento è soggetto a condizione sospensiva e che avverrà quindi non appena si sarà verificata la predetta condizione.

Le Affittanti, come sopra rappresentate, ne garantiscono il pacifico, libero, completo ed incondizionato possesso, ad eccezione del diritto di superficie sopra menzionato.

Il godimento del Ramo d'Azienda e degli Immobili da parte dell'Affittuaria i-

nizia dalla Data di Efficacia, sempre fatto salvo quanto precedentemente indicato al punto 2.1) punto 1) con riferimento al sub ramo d'azienda di proprietà di Agricom soggetto a condizione sospensiva e quanto indicato al precedente punto 4 con riferimento al comodato gratuito relativo all'immobile di cui al lotto 1 e alla porzione di cui al lotto 2, restando comunque tassativamente esclusa ogni e qualsiasi responsabilità di Parte Affittuaria per fatti o rapporti relativi o comunque inerenti al Ramo d'Azienda e a quanto affittato antecedentemente alla stipulazione del presente Contratto anche se emersi successivamente.

Dalla data di efficacia l'Affittuaria subentrerà nei contratti di locazione esistenti riguardanti piccole porzioni dell'immobile di cui al lotto 2 della perizia dell'Ing. Cerchia.

6. Esercizio del Ramo d'Azienda

La società Gabogas 2 ha facoltà di modificare le ditte che attualmente contraddistinguono il ramo d'azienda, impegnandosi sin da ora a ripristinarle a proprie cure e spese in caso di risoluzione per qualunque motivo del presente contratto ed in ogni caso al termine dell'affitto.

7. Canone di affitto

Il canone di affitto annuale complessivo, unitario del Ramo d'Azienda e degli Immobili, è convenuto in Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi), oltre I.V.A., per il primo anno, di cui Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) relativi ad Agricom ed Euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi) relativi a Pit Stop, da corrispondersi in rate semestrali anticipate e, in caso di aggiudicazione del Ramo d'Azienda oggetto dell'Offerta a Gabogas 2, in Euro 2.000.000,00 (duemilioni e zero centesimi) annui, oltre I.V.A., dal secondo al terzo anno compresi, di cui Euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila e zero centesimi) relativi ad Agricom, importo comprensivo degli immobili di cui ai lotti 1 (valore 35% del totale), 2 (valore 35% del totale) e del sub-ramo GPL (valore 10% del totale) ed Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) relativi a Pit Stop (comprensivo degli immobili di cui al lotto 3 e dei distributori di Zone, Barbariga e Buttapietra, al valore del 20% sul totale), da corrispondersi in rate trimestrali anticipate; in caso di non aggiudicazione a Gabogas 2, dal secondo al terzo anno compresi, il canone annuo complessivo sarà di Euro 700.000,00 (settecentomila e zero centesimi), oltre I.V.A., di cui Euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila e zero centesimi) relativi ad Agricom ed Euro 140.000,00 (centoquarantamila e zero centesimi) relativi a Pit Stop, da corrispondersi in rate semestrali anticipate e con le attribuzioni percentuali già sopra indicate per il primo anno .

Il pagamento del primo anno verrà considerato in conto affitto, mentre i pagamenti dei canoni successivi saranno da considerarsi in conto prezzo in caso di aggiudicazione a Gabogas 2 e saranno pertanto scomputati dal saldo del prezzo per l'Acquisto del Ramo d'Azienda e degli Immobili, mentre, in caso di non aggiudicazione a Gabogas 2, tali canoni rimarranno acquisiti in conto affitto.

Le Parti prevedono e confermano che, nell'ipotesi in cui sorgessero crediti eventuali originati dalle previsioni di questo Contratto a beneficio di Gabogas 2, l'Affittuaria potrà portarli in compensazione di quanto dovuto per il

canone di affitto e di quant'altro dalla stessa dovuto ad Agricam e/o a Pit Stop, ciascuna per quanto di sua competenza, a qualsiasi titolo in forza del presente Contratto, sempre che sussistano le condizioni di legge per la compensazione. Le Parti precisano sin da ora che potranno essere compensate da Gabogas 2 le somme derivanti dall'erogazione dei carburanti a seguito dell'utilizzo dei c.d. buoni carburanti emessi prima d'ora, nonché, in caso di restituzione agli aventi diritto, l'importo delle cauzioni versate dai terzi a garanzia delle c.d. tessere carburante.

Resta salvo il diritto dell'Affittuaria, in caso di provvedimenti delle Autorità preposte di chiusura/sospensione d'imperio dell'attività per cause non imputabili all'Affittuaria stessa, di sospendere il pagamento del canone per il periodo corrispondente.

8. Successione nei contratti e nei rapporti

A decorrere dalla Data di Efficacia del presente Contratto, l'Affittuaria subentrerà ad Agricam e a Pit Stop, a norma dell'articolo 2558 del Codice Civile, in tutti i contratti in corso di esecuzione; quanto alle commesse in corso di esecuzione, l'Affittuaria corrisponderà alle Affittanti gli importi corrispondenti agli incassi che l'Affittuaria stessa dovesse ricevere dai clienti per prestazioni erogate loro in data anteriore a quella di efficacia del presente Contratto. Il versamento di tali importi avverrà entro dieci giorni dal ricevimento, da parte dell'Affittuaria, dei relativi pagamenti da parte dei clienti.

9. Contratti di lavoro

I dipendenti che sono trasferiti sono quelli afferenti al ramo d'azienda di Agricam di cui al punto 2.1 e quelli relativi al ramo d'azienda di Pit Stop di cui al punto 2.2 e sono numericamente pari a 19 (diciannove), come da elenco qui allegato sub "E", dandosi atto che la stipula del presente Contratto è stata preceduta dal positivo esperimento della procedura di consultazione sindacale di cui all'art. 47 della legge n. 428/1990, tenuto altresì conto della norma di cui all'art. 2112 cod. civ..

Le Affittanti, come sopra rappresentate, dichiarano e garantiscono che il personale dipendente supra citato, in servizio presso il Ramo d'Azienda, è stato assunto in conformità alle norme di legge, è stato ed è correttamente inquadrato ed è costituito esclusivamente dalle persone espressamente indicate.

Il rapporto di lavoro dei dipendenti delle Affittanti proseguirà senza soluzione di continuità ai sensi dell'art. 2112 c.c. con la società Affittuaria, che si impegna a subentrare nei rapporti di lavoro dei dipendenti trasferiti provvedendo ad iscriverli nel proprio Libro Unico del Lavoro, in regola con gli obblighi previdenziali, assistenziali e assicurativi di legge e tributari, provvedendo a tutte le comunicazioni del caso. Resta inteso che ogni debito correlato al personale dipendente e nei confronti di enti previdenziali ed assistenziali, maturato sino alla Data di Efficacia del presente Contratto, permane e permarrà in capo alle Affittanti.

Ogni onere diretto o indiretto e, comunque, qualsiasi obbligazione derivante dai contratti di lavoro subordinato sarà, con decorrenza dalla data di Efficacia, ad esclusivo carico dell'Affittuaria. In ogni caso tutti i debiti relativi ai rapporti di lavoro aventi origine da atti, fatti e circostanze anteriori alla Data di Efficacia dell'Affitto restano a carico delle Affittanti.

Ove l'Affittuaria, anche per effetto dell'art. 2112 cod. civ., dovesse essere tenuta a pagare parte dei predetti debiti, la medesima avrà diritto di compensare tali pagamenti con quanto fosse da essa dovuto a qualsiasi titolo (anche a titolo di canone) alle Affittanti, sempre che sussistano le condizioni di legge per la compensazione e, in caso di mancanza di capienza, a chiederne il rimborso mediante surrogazione in parte qua nei diritti dei lavoratori a favore dei quali l'Affittuaria dovesse aver eseguito i pagamenti di competenza delle Affittanti.

In ordine alla Data di Efficacia del trasferimento dei dipendenti di cui all'allegato "L" si richiama quanto indicato nell'art.2 del presente Contratto in ordine al trasferimento del sub ramo d'azienda oggetto di condizione sospensiva.

In caso di risoluzione o cessazione, per qualsiasi motivo, del presente Contratto di affitto e, in ogni caso, al termine dell'affitto stesso, i rapporti con i dipendenti indicati nell'allegato "E" ritorneranno in capo alle Affittanti, ferma restando ogni obbligazione dell'Affittuaria per quanto concerne debiti tributari, retribuzioni, ferie, festività, permessi non goduti ed accantonamento Trattamento di Fine Rapporto maturati durante il contratto d'affitto e non corrisposti.

In caso di risoluzione, per qualsiasi motivo, del presente Contratto di affitto e, in ogni caso, al termine dell'affitto stesso, i rapporti con dipendenti della Gabogas 2 diversi da quelli indicati nell'allegato "E" continueranno in capo alla società Gabogas 2 medesima per il che il Ramo d'Azienda non potrà essere restituito dall'Affittuaria con un numero di dipendenti maggiore di quello attuale.

Si da atto che i Dipendenti i cui contratti di lavoro vengono trasferiti nell'ambito del presente Contratto hanno sottoscritto accordi individuali ex art 411 c.p.c. nei quali hanno dichiarato di nulla avere a pretendere per qualsivoglia titolo o ragione dalle Affittanti, e di riflesso verso l'Affittuaria, in relazione ai rapporti di lavoro intrattenuti sino alla Data di Efficacia stabilita con il presente Contratto, fatto salvo i ratei in corso di maturazione per ferie, festività e permessi, nonché il trattamento di fine rapporto, rinunciando alla solidarietà verso l'Affittuaria ex art. 2112 c.c. per i debiti non ceduti e per quanto maturato in precedenza in qualsiasi caso di retrocessione del ramo d'azienda.

10. Altri rapporti

L'Affittuaria subentrerà ad Agricam e a Pit Stop - per il periodo di durata del presente Contratto e in forza di esso - nella titolarità delle autorizzazioni, delle certificazioni e delle qualificazioni tutte inerenti al Ramo d'Azienda, impegnandosi le Affittanti a prestare la collaborazione necessaria a detti subentri, restando inteso che ogni onere ad essi connesso sarà a carico di Gabogas 2.

11. Debiti e crediti

Fermo quanto previsto all'art. 8 in relazione ai crediti per i contratti in corso, sono esclusi dall'affitto del Ramo d'Azienda e dalla locazione degli Immobili, e non costituiscono parte dello stesso, tutti i debiti aziendali sorti o aventi causa anteriormente alla Data di Efficacia del presente Contratto, ancorché non esigibili e scaduti, i quali restano e resteranno a carico di Agri-

cam e di Pit Stop.

In ogni caso e più in generale, tutti i crediti e debiti sorti in capo al Ramo d'Azienda e degli Immobili anteriormente alla Data di Efficacia del presente Contratto, ancorché ad allora non conosciuti ovvero non conoscibili, sono rispettivamente a favore e a carico delle Affittanti.

Tutti i crediti e tutti i debiti che sorgeranno nel corso dell'affitto e dipendenti dalla relativa gestione aziendale, o nel corso della locazione degli Immobili, anche se verranno a scadere e/o saranno esigibili in data posteriore al suo termine, saranno invece rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuaria.

12. Obblighi dell'Affittuaria

Gabogas 2, come sopra rappresentata, si impegna:

- in ossequio all'articolo 2561, comma 2, del codice civile, a gestire direttamente il Ramo d'Azienda e gli Immobili affittati, senza modificarne l'attuale destinazione, ed in modo da conservarne l'efficienza organizzativa e quella degli impianti e delle normali dotazioni;

- a custodire ed utilizzare il complesso aziendale e gli Immobili in conformità alle leggi e alle disposizioni, anche locali, che regolano il loro funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento;

- ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre i beni che compongono il complesso aziendale e gli Immobili a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego degli stessi, fermo quanto indicato al successivo articolo 14 in merito alla regolazione tra le parti delle relative spese;

- a corrispondere regolarmente i canoni e a gestire il ramo d'azienda e gli Immobili secondo diligenza e in guisa da mantenere quantomeno l'attuale redditività degli stessi;

- in caso di non aggiudicazione del ramo d'Azienda e degli Immobili a favore dell'Affittuaria, questa, al termine dell'affitto del Ramo d'Azienda e della locazione degli Immobili, si impegna a gestire con diligenza il sub ramo d'azienda di proprietà di Agricom indicato al punto 2), il cui trasferimento è soggetto a preventiva autorizzazione/nulla osta da parte dell'Agenzia delle Dogane, fino al rilascio delle autorizzazioni al soggetto acquirente del Ramo d'Azienda e degli Immobili.

13. Stato dei beni

Gabogas 2, come sopra rappresentata, dichiara di aver preso visione dei cepti ammortizzabili facenti parte del Ramo d'Azienda, come individuati nell'elenco che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allega sotto la lettera "N", e di aver trovato tali beni sostanzialmente idonei all'uso convenuto, ad eccezione dei c.d. "Bomboloni di GPL presso gli utenti" e dell'impianto di autolavaggio sito nel Comune di Buttapietra e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del Contratto ovvero all'atto della sua risoluzione anticipata, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

In relazione a detto impianto di autolavaggio presso il distributore di Buttapietra, rimane in carico a Pit Stop l'onere della reimmissione in funzione del medesimo. Si precisa altresì che rimane in carico a Pit Stop lo spurgo delle

vasche del distributore di Montichiari che dovrà quindi essere riconsegnato nelle medesime condizioni al termine dell'Affitto.

In relazione alla corretta gestione dei c.d. Bomboloni GPL, è onere di Agri-cam provvedere al recupero dei libretti ancora mancanti, da consegnarsi a Gabogas 2 entro il termine di 30 (trenta) giorni da oggi, fermo restando che Gabogas 2 potrà procedere, come infra indicato nell'articolo 14, per quanto necessario in ordine al ripristino del corretto utilizzo dei Bomboloni stessi.

14. Manutenzioni ed addizioni; incrementi inventariali

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni facenti parte il Ramo d'Azienda e gli Immobili affittati saranno a carico dell'Affittuaria, che è sin d'ora autorizzata a procedervi liberamente. Nessuna pretesa economica al riguardo potrà essere richiesta, ad alcun titolo, alle Affittanti, salvo per le spese straordinarie indifferibili ed urgenti se debitamente autorizzate, che venissero effettuate da Gabogas 2 per l'adeguamento/ripristino della conformità dei Bomboloni GPL alle norme dell'Ordinamento in tema di liceità, sicurezza sul lavoro, omologazione/denuncia INAIL, nonché per tutte le spese straordinarie che si rendessero necessarie per ottemperare a esplicite prescrizioni della Pubblica Autorità competente, e comunque previa autorizzazione scritta delle Affittanti e nullaosta del Commissario Giudiziale nominato per il Concordato di Gruppo indicato in premessa. Tale autorizzazione non potrà essere irragionevolmente negata.

Le spese di cui sopra, per un ammontare massimo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) per l'intero periodo di vigenza del contratto, potranno essere oggetto di richiesta di rimborso, documentalmente comprovata mediante relativo preventivo di spesa seguito dalla fattura per le spese autorizzate; il rimborso verrà effettuato da parte delle Affittanti entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, ovvero mediante compensazione con le somme in quel momento dovute dall'Affittuaria a titolo di canone/acconto prezzo, verso ciascuna delle due Affittanti, ognuna per quanto di competenza.

Le Parti precisano che l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila e zero centesimi) di cui sopra costituisce limite massimo ed invalicabile rispetto ad ogni e qualsiasi richiesta di rimborso e/o risarcitoria da parte dell'Affittuaria per i titoli summenzionati, non assumendo le Affittanti alcuna ulteriore responsabilità in merito all'adeguamento/ripristino della conformità dei beni aziendali eventualmente necessario.

Le Parti convengono che le quote d'ammortamento concernenti i beni oggetto del presente contratto d'affitto del Ramo d'Azienda restano di competenza delle Affittanti. L'Affittuaria dedurrà invece dal reddito d'impresa le quote di ammortamento dei cespiti ammortizzabili che l'Affittuaria acquirerà e che rimarranno di sua esclusiva proprietà.

L'Affittuaria, dovendo mantenere l'efficienza dell'organizzazione del Ramo d'Azienda, potrà altresì liberamente procedere a proprie spese alla sostituzione e/o al rinnovo, totale o parziale, dei cespiti ammortizzabili facenti parte del Ramo d'Azienda affittato, che resteranno poi di esclusiva proprietà delle Affittanti al termine del presente Contratto di affitto. Tali beni e rapporti non saranno quindi considerati quali incrementi di inventario, ai sensi dell'articolo 2561 del codice civile, salva diversa espressa volontà delle Par-

ti. Gli eventuali nuovi clienti procurati rispetto a quelli attuali resteranno nel perimetro del Ramo d'Azienda al momento della restituzione della stessa alle Affittanti o al diverso soggetto al quale esse abbiano alienato il Ramo d'Azienda e gli Immobili all'esito della procedura competitiva nell'ambito del concordato preventivo. E ciò senza che l'Affittuaria possa avanzare alcuna pretesa economica al riguardo.

Fatto salvo quanto previsto al primo capoverso del presente articolo, l'Affittuaria potrà pretendere un indennizzo al termine dell'affitto per migliorie ed incrementi apportati, solo e soltanto ove autorizzati dalle Affittanti per iscritto.

15. Giacenze di magazzino

Sono da intendersi giacenze di magazzino le giacenze di prodotti petroliferi, le merci e i prodotti di consumo afferenti al Ramo d'Azienda.

Le giacenze di magazzino alla Data di Efficacia del presente Contratto saranno inventariate in contraddittorio tra le Parti, e risulteranno da apposito verbale dalle stesse redatto al momento della consegna fisica del Ramo d'Azienda e degli Immobili e verranno fatturate dalle Affittanti all'Affittuaria e da questa pagate entro 10 giorni dal ricevimento della fattura. Le Parti procederanno analogamente per il sub ramo d'azienda di proprietà di Agricom di cui al punto 2.1) punto 1) all'avverarsi della condizione sospensiva.

16. Assicurazioni

L'Affittuaria, dalla Data di Efficacia, subentrerà nei contratti assicurativi in essere afferenti il Ramo d'Azienda e gli Immobili; si impegna a mantenere adeguata copertura assicurativa per incendio, scoppio, rischio locativo, furto, responsabilità civile, escluso il caso fortuito e la forza maggiore e per tutti i danni che i beni costituenti il Ramo d'Azienda e gli Immobili dovessero subire, anche per negligenze di terzi o di dipendenti.

Ogni diritto derivante da detta assicurazione sarà di spettanza delle Affittanti, per la parte di danni relativa ai beni facenti parte del perimetro aziendale affittato.

17. Restituzione del Ramo d'Azienda e degli Immobili al termine del contratto

17.1 In tutti i casi di cessazione del Contratto di Affitto, non seguito da acquisto da parte dell'Affittuaria e comunque in caso di scioglimento anticipato del medesimo per qualsivoglia causa, l'Affittuaria riconsegnerà il Ramo d'Azienda e gli Immobili alle Affittanti, con tutte le loro componenti e nei termini del presente contratto, nella consistenza in cui il Ramo d'Azienda e gli Immobili sono stati trasferiti alla Data di Efficacia, in uno stato: (i) di normale efficienza operativa, salvo il normale deperimento delle attrezzature e degli impianti derivante dal corretto uso, (ii) e comunque idoneo al funzionamento, in vista della collocazione sul mercato che verrà operata attraverso una procedura competitiva per l'individuazione dell'acquirente. Dal Ramo d'Azienda resteranno esclusi i crediti e i debiti maturati durante l'affitto. Della restituzione si dovrà dare atto con verbale redatto in contraddittorio tra le Parti.

17.2 Il Ramo d'Azienda e gli Immobili, laddove retrocessi eventualmente alle Affittanti, non potranno includere contratti onerosi per l'acquisizione della disponibilità di macchinari, attrezzature o locali (inclusi i preliminari di

compravendita, i contratti di locazione e i contratti di *leasing*) diversi da quelli esistenti alla Data di Efficacia. Tali rapporti, ove nel frattempo instaurati dall’Affittuaria, resteranno in capo alla stessa, che terrà indenne e manlevate le Affittanti da qualsiasi richiesta ad essi connessa.

17.3 Al termine del Contratto di affitto, rimarranno comunque di esclusiva proprietà dell’Affittuaria, e non verranno consegnati alle Affittanti, tutti i nuovi beni acquistati dall’Affittuaria medesima ed immessi nel Ramo d’Azienda, salvo che quanto sopra non derivi dall’obbligo di garantire la continuità aziendale.

17.4 L’Affittuaria si impegna inoltre a non svolgere, direttamente e/o indirettamente tramite altra impresa o ente societario di cui sia socia, attività idonea a sviare la clientela delle Affittanti e ciò per il periodo di due anni successivo alla data di termine del presente Contratto.

18. Diritto di ispezione

Le Affittanti avranno diritto, accompagnando anche terzi interessati all’acquisto del Ramo d’Azienda e degli Immobili, di ispezionare, in ogni momento, il Ramo d’Azienda e gli Immobili; e ciò sia per verificare il rispetto da parte dell’Affittuaria dei propri obblighi nascenti dal presente Contratto e il mantenimento dell’attività e del valore del Ramo d’Azienda e degli Immobili, sia al fine di consentire ai terzi in ipotesi interessati la formulazione di un’eventuale offerta d’acquisto.

19. Offerta di acquisto del Ramo d’Azienda e degli Immobili

Gabogas 2 si renderà disponibile ad acquistare il Ramo d’Azienda e gli Immobili, al verificarsi di tutte le condizioni contenute nella citata Offerta del 13 dicembre 2024, riservandosi, una volta intervenuta l’aggiudicazione provvisoria a suo favore, il diritto di nominare un terzo per l’acquisto del tutto o di singole porzioni, e garantendo comunque l’adempimento da parte del terzo, e ciò anche nell’ipotesi di anticipato e parziale trasferimento dei beni a seguito dell’aggiudicazione a suo favore.

20. Eventuali modifiche del Contratto

Le Parti si rendono disponibili ad eventualmente apportare al presente Contratto - nel rispetto della buona fede - le modifiche che dovessero rendersi necessarie (ivi comprese quelle relative, a titolo esemplificativo, al recesso e alla retrocessione del Ramo d’Azienda e degli Immobili), anche a seguito di un confronto con il Commissario giudiziale della procedura di concordato preventivo, in funzione del piano di concordato preventivo in continuità indiretta (tenuto conto, nel contempo, della tipologia di attività oggetto del Ramo d’Azienda) e comunque, più in generale, a tutela dell’interesse dell’intero ceto dei creditori delle Affittanti.

21. Patto di non concorrenza

Per l'intero periodo di vigenza del presente Contratto, è vietato alle Affittanti lo svolgimento di attività concorrenti ai sensi dell'articolo 2557 del codice civile.

22. Opere effettuate in adempimento a disposizioni di legge o della pubblica amministrazione

Fatto salvo quanto previsto all’art. 14, l’Affittuaria si impegna ad eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l’esercizio dell’attività, successive alla data del presente con-

tratto.

Alla cessazione del contratto rimarranno di proprietà delle Affittanti le opere effettuate dall'Affittuaria sui beni affittati, in adempimento alle prescrizioni di legge o della pubblica amministrazione.

23. Subaffitto e cessione del contratto

È vietato all'Affittuaria il subaffitto o la cessione del presente Contratto, così come la concessione a terzi dei beni aziendali e la costituzione in pegno di quanto affittato, salvo che le Affittanti la autorizzino espressamente per iscritto, previo nullaosta degli Organi del Concordato Preventivo; rimangono fermi i contratti di locazione di porzioni di immobili tuttora pendenti.

24. Imposte e tasse

Per tutta la durata dell'affitto le imposte e tasse, dirette ed indirette, comunali, regionali, nonché i diritti, le concessioni, eccetera, nessuna esclusa ed eccettuata, inerenti i beni affittati, saranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria; con specifico riferimento all'i.m.u., la stessa resterà a carico degli Affittanti fino alla data di trasferimento delle proprietà.

25. Risoluzione e/o cessazione del Contratto

25.1 Salvo il caso di legittima compensazione, il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone di affitto, comporterà la facoltà in capo alle Affittanti di risolvere il presente Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile; il tutto fatta eccezione per gli Immobili in comodato per la durata dello stesso.

25.2 Il presente Contratto potrà inoltre essere risolto dalle Affittanti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile nei seguenti casi:

- inadempimento ad uno qualsiasi degli obblighi di cui ai precedenti articoli 4 (Obblighi dell'Affittuaria con riguardo agli Immobili), 6 (Esercizio del Ramo d'Azienda), 7 (Canone di affitto), 12 (Obblighi dell'Affittuaria), 16 (Assicurazioni) e 23 (Subaffitto e cessione del Contratto);
- nel caso di revoca o sospensione, a tempo indeterminato, dell'attività d'impresa per fatto imputabile all'Affittuaria o in ogni altro caso di impossibilità di esercizio dell'attività affittata.

E' fatto in ogni caso salvo, nel caso di risoluzione del Contratto, il diritto delle Affittanti a vedersi riconoscere l'integrale danno patito.

26. Procedura di vendita o di nuovo affitto del Ramo d'Azienda e degli Immobili

L'Affittuaria si impegna irrevocabilmente a partecipare alla procedura competitiva che il Commissario Giudiziale indirà per l'individuazione del cessionario del Ramo d'Azienda e degli Immobili, alla condizione che tale procedura rispecchi l'oggetto, e le condizioni economiche, ivi compresi i termini di pagamento, indicate nell'Offerta.

27. Volture, licenze, permessi, autorizzazioni

Le Affittanti si obbligano a prestare la massima collaborazione ed in particolare a prestare il proprio assenso e comunque a fare tutto quanto ad esse sarà richiesto dall'Affittuaria per agevolare e comunque favorire, nel più breve tempo e con il minor onere possibile, la volturazione a quest'ultima di tutte le licenze, autorizzazioni, permessi, eccetera, e più in generale di quant'altro necessario per il regolare e tempestivo svolgimento dell'attività d'impresa di quanto affittato.

28. Garanzie delle concedenti

Le Affittanti, come sopra rappresentate, assicurano e garantiscono all'Affittuaria:

- di essere uniche e legittime proprietarie del Ramo d'Azienda e degli Immobili e dei beni che li compongono;
- che né il Ramo d'Azienda né alcuno dei beni che lo compongono né gli Immobili sono sottoposti a pegno o a sequestro, neppure parziali, né a vincoli di sorta riferiti al loro utilizzo;
- il libero, pacifico ed incondizionato esercizio e godimento del Ramo d'Azienda e dei beni che lo compongono e degli Immobili;
- di essere titolari e di aver comunque ottenuto ogni necessaria abilitazione, autorizzazione, concessione, licenza, permesso, dichiarazione di conformità e quant'altro necessario per il regolare esercizio del Ramo d'Azienda a norma di legge;
- di non avere in corso procedimenti, di qualunque genere e natura, suscettibili di compromettere lo svolgimento o comunque la prosecuzione dell'impresa, fatto salvo quanto indicato in premessa in ordine all'apertura della procedura di Concordato Preventivo.

29. Recesso

L'Affittuaria avrà facoltà di recedere dal presente Contratto di affitto qualora i beni oggetto dello stesso venissero aggiudicati a terzi all'esito della procedura competitiva; tale facoltà dovrà essere esercitata entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva e l'Affittuaria continuerà nella conduzione del Ramo d'Azienda fino alla sua consegna ai terzi aggiudicatari nei termini previsti dalla procedura competitiva e dal presente Contratto.

30. Forma

Qualsiasi modifica al presente Contratto necessita, per la sua validità, della forma scritta e dovrà essere sottoscritta da tutte le Parti.

31. Spese notarili e di registrazione

Fermo restando che ciascuna delle Parti sopporterà gli oneri per la consulenza professionale a suo favore per la negoziazione e redazione del presente Contratto, dei suoi allegati e degli atti connessi, tutte le spese notarili del presente atto, sono a carico dell'Affittuaria.

Ai fini fiscali le Parti dichiarano quanto segue:

1) per quanto attiene all'Affitto del Ramo d'Azienda il presente atto è soggetto:

* ad I.V.A. ai sensi dell'articolo 3, comma 2, n.1 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633;

* all'imposta di registro in misura fissa di Euro 200,00 (duecento e zero centesimi), ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, in quanto trattasi di affitto di Ramo d'Azienda il cui valore complessivo non è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore normale dei beni immobili;

2) per quanto attiene alla locazione immobiliare il presente atto è soggetto:

* ad I.V.A. ai sensi dell'articolo 10, comma 1 n.8 del citato D.P.R. 633/72, per espressa opzione di applicazione della predetta imposta formulata dalle Affittanti;

* all'imposta di registro in misura proporzionale pari all'1% (uno per cento)

ai sensi dell'articolo 40 del menzionato D.P.R. 131/86 e dell'articolo 5, comma 1, lettera a bis) della Tariffa Parte Prima allegata al medesimo D.P.R. 131/1986; detta imposta verrà corrisposta dall'Affittuario sull'importo del canone annuo pari ad Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila e zero centesimi) con precisazione che detto importo, come illustrato all'art.7 del presente contratto, corrisponde alla percentuale del 35% del canone annuo complessivo di Euro 700.000,00 dovuto a partire dal secondo anno.

32. Foro esclusivamente competente

In caso di contestazioni circa l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto, le Parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Brescia.

33. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia di rendimento energetico, le Affittanti, come sopra rappresentate, dichiarano:

- che gli immobili ricompresi nel presente contratto ubicati in Comune di Montichiari e censiti al foglio 74 sezione NCT di catasto fabbricati con i mappali 255/9, 255/11, 281/2 e 236/8 sono dotati delle attestazioni di prestazione energetica che, in copia conforme all'originale, si allegano sotto le lettere "O", "P", "Q", "R" e "S";
- che non sussistono cause determinative della decadenza di dette attestazioni ai sensi della citata normativa.

La parte affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, ivi comprese le attestazioni allegate in ordine alla prestazione energetica degli edifici e di essere a conoscenza che gli allegati attestati hanno una validità temporale massima di dieci anni dalla data di registrazione della pratica nel Catasto energetico e decadono a seguito di interventi che modificano la prestazione energetica degli immobili ovvero per il mutamento della loro destinazione d'uso.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia di rendimento energetico, la medesima parte affittante dichiara che, ai sensi dell'art.3, comma 3, lett.e), D.lgs. n.192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia nonché dell'articolo 3.2) del Decreto attuativo n.176 del 12 gennaio 2017 della Regione Lombardia, modificato con Decreto n.2456 dell'8 marzo 2017, in relazione alle restanti unità immobiliari non è dovuta l'allegazione dell'attestazione di prestazione energetica.

Brescia, 25 febbraio 2025

F.TO LAZZARI FAUSTO

F.TO GIMMY GALVAGNI

N.57.112 di Repertorio

N.19.332 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

L'anno duemilaventicinque, il giorno venticinque del mese di febbraio (25.2.2025).

In Brescia, nel mio studio sito in via San Zeno al civico n.99/A.

Certifico io sottoscritto Enrico Lera, Notaio residente in Brescia iscritto al Collegio Notarile di Brescia, essere vere ed autografe le sopraestese firme dei signori:

LAZZARI FAUSTO, nato a Dello (BS) il 29 gennaio 1962, residente a Dello (BS) Fenile Baldo n.9,

GALVAGNI GIMMY, nato a Desenzano del Garda (BS) il 13 agosto 1983, residente a Vobarno (BS) via Del Rio n.16.

Detti comparenti, della cui identità personale, capacità e poteri io Notaio sono certo, alle ore diciannove hanno apposto le loro firme di proprio pugno in mia presenza in calce e a margine - nonché sugli allegati "D", "E", "G", "H", "I", "L", "M" e "N" della scrittura privata che precede, che è stata da me Notaio letta ai medesimi, omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa datamene dagli stessi, e che rimane permanentemente depositata negli atti di mia raccolta.

F.TO ENRICO LERA NOTAIO L.S.

Certificazione di conformità di copia redatta su supporto digitale di originale redatto su supporto analogico.

* * *

Certifico io sottoscritto Enrico Lera, Notaio residente in Brescia, iscritto presso il Collegio Notarile di Brescia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia redatta su supporto digitale è conforme, omessi gli allegati, al documento originale, redatto su supporto analogico e firmato a norma di legge.

Brescia, nel mio studio sito in via San Zeno al civico n.99/A, ventisette febbraio duemilaventicinque (27.2.2025).