

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in Salerno alla via _____ tra "Fallimento n. 24/2014 della società FONDITORI di SALERNO s.c.p.a. in liquidazione con sede via Giulio Pastore n. 26 nella Z.I. di Salerno, codice fiscale e partita I.V.A. 02744320652 - n. R.E.A. Sa - 240298, legalmente rappresentata dal Curatore Avv. Luigi Amendola, codice fiscale MNDLGU64L04H703R, domiciliato alla via Giovanni Angelo Papio, 35, autorizzato al presente atto in virtù di autorizzazione del Giudice Delegato, anche in funzione vicaria del Comitato dei Creditori del 26 giugno 2014 che si allega sotto la lettera "A"; (d'ora in avanti "l'Affittante") - da una parte - e " _____ " con sede in _____ () alla via _____ n. _____, iscritta al Registro Imprese di _____ al numero (coincidente col codice fiscale e partita Iva) _____, n. REA. _____, capitale sociale euro _____ (_____/00) interamente versato, in persona di: _____, nato a _____ residente a _____ alla Via _____ n. _____, il quale interviene in qualità di _____ in forza dei poteri conferitigli dal vigente statuto sociale (art. _____) - (d'ora in avanti "l'Affittuaria") - dall'altra parte -

premesso che

- a) l'Affittante fallita società è proprietaria del complesso aziendale sito in Salerno alla via Giulio Pastore n. 26;
- b) l'Affittante fallita società intende concedere temporaneamente in affitto il complesso aziendale di cui è titolare, al fine di garantire la continuità dell'attività, il mantenimento, anche parziale, dei livelli occupazionali e la conservazione del valore economico dei beni aziendali, durante il tempo necessario per operare la vendita del complesso aziendale;
- c) L'Affittuaria è disponibile a prendere temporaneamente in affitto il complesso aziendale dell'Affittante, al fine di consentire il conseguimento degli obiettivi sopra esposti, e dichiara di possedere i requisiti economici e patrimoniali, nonché quelli tecnici, organizzativi e professionali idonei alla gestione dell'azienda.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

- art. 1 - Premessa

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto ed ha contenuto ed efficacia negoziale.

- art. 2 - Oggetto del contratto

2.1 Il curatore concede in affitto alla società _____, che accetta, l'azienda commerciale costituita dall'organizzazione di beni materiali e immateriali, rapporti contrattuali, ivi compresi i rapporti di leasing pendenti, risorse umane, nel numero di seguito indicato, *know how*, avviamento e quant'altro indicato negli inventari depositati e nell'elaborato tecnico di stima depositato in Cancelleria il 16 giugno 2014 e successivi allegati ed integrazioni,

strumentale all'esercizio dell'attività dell'impresa denominata Fonditori di Salerno s.c.p.a. in liquidazione con sede in Salerno alla G. Pastore n. 26 alla zona industriale.

Restano esclusi da esso – e quindi dalla utilizzazione da parte dell'Affittuaria – soltanto i locali della palazzina uffici posti al piano terra destinati ad abitazione del custode, della superficie di circa mq. 70, al cui interno la curatela ha sigillato le scritture ed i libri contabili della fallita. L'accesso a tali locali, costituiti da due camere con annessa una camera da bagno, è autonomo ed avviene alle spalle dell'ingresso della palazzina uffici.

Art. 3 - Inventari

Il complesso dei beni ceduti in affitto è quello che risulta dall'invito a manifestare interesse depositato in Cancelleria il 27 giugno 2014 al quale è fatto rimando e comunque il complesso dei beni ceduti in affitto è quello che risulta dall'elaborato di stima depositato in cancelleria il 16 giugno 2014 e successivi allegati ed integrazioni, nonché da quant'altro sarà in seguito specificato in contraddittorio tra le parti.

Per quanto necessario, l'Affittante si impegna a prestare i consensi ed a svolgere le attività necessarie per la intestazione in capo al locatore delle licenze e autorizzazioni commerciali.

Art. 4- Successione nei contratti-

4.1-Ad eccezione dei contratti di leasing pendenti per i quali la curatela cede a parte affittuaria la facoltà di subentrare ex art. 72 quater l. fall., l'affittuario non subentra in tutti i contratti a prestazioni corrispettive.

4.2 in caso di recesso dai contratti a parte dei terzi contraenti ceduti, il locatore è esonerato da ogni responsabilità verso l'affittuario.

Art. 5 Beni in leasing

Premesso che la consulenza tecnica di ufficio depositata in Cancelleria ricomprende macchinari ed impianti asserviti all'opificio come da libro dei beni ammortizzabili, si rappresenta che all'interno dell'opificio insistono macchinari in leasing di cui all'allegato a) della nota integrativa alla perizia di stima depositata il 26 giugno 2014.

In relazione a tali beni da terzi concessi in leasing la procedura cede i propri diritti all'aggiudicatario il quale è facultato ex art. 72 quater l. fall. a subentrare nei contratti, dandosi atto che all'attualità tutti i contratti de quibus continuano ad avere esecuzione.

Ad oggi solo una delle società di leasing ha depositato rituale istanza di rivendicazione cronologica 001 stato passivo rivendiche, ex art. 103 l. fall. dei beni oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 9650 del 28.11.2008 (quadri elettrici). Tale domanda non verrà esaminata alla udienza di verifica del passivo del giorno 14 luglio 2014 ma ad altra data, avendo il Giudice Delegato riservato tale udienza alla verifica delle sole domande dei lavoratori e fissato la udienza del 17.11.204 per il prosieguo. In virtù della valutazione resa nella perizia di stima la curatela è determinata a non subentrare nel contratto n. 9650 atteso che l'entità dei canoni residui ancora da pagare e quella di quelli scaduti e non pagati è superiore al valore residuo del bene. Tutta la documentazione inerente i contratti di leasing dei beni di cui all'allegato a) della richiamata nota integrativa sarà messa a disposizione di chiunque ne farà rituale richiesta con impegno di riservatezza da inviare all'indirizzo p.e.c. della procedura.

E' fatto obbligo all'affittuario di restituire immediatamente eventuali beni legittimamente rivendicati da terzi con contestuale mancanza in capo allo stesso di qualsivoglia diritto a indennità di sorta, riduzioni e/o rimborsi.

Art. 6 - Canone dell'affitto

6.01 Il canone è convenuto tra le parti in Euro _____ (_____/00) oltre I.V.A. per mese, a decorrere dalla Data di Efficacia e da corrispondersi in rate mensili posticipate.

6.02 Il canone è stato determinato tenendo conto delle finalità del presente contratto, funzionale unicamente a garantire la continuità dell'attività, il mantenimento dei livelli occupazionali, nei limiti di cui al successivo articolo 9, e la conservazione del valore economico dei beni aziendali, durante il tempo necessario per operare la ristrutturazione della situazione patrimoniale ed economica dell'Affittante.

6.02 Nella determinazione del canone si è tenuto conto, tra l'altro, del normale consumo dei componenti il complesso aziendale conseguente all'esercizio dell'attività. Pertanto le parti espressamente convengono che nulla sarà dovuto dall'Affittuaria all'Affittante per il minor valore dei beni costituenti l'Azienda, conseguente al normale utilizzo degli stessi per l'esercizio dell'attività.

Art. 7 - Durata del contratto

7.01 La durata del presente contratto è stabilita in 12 (dodici) mesi, e decorrerà dalla Data di Efficacia di cui *infra* all'art. 13.

Il sopracitato termine di scadenza della durata del presente contratto di affitto, ricorrendone le condizioni, è prorogato di tre mesi ed ulteriormente prorogabile di ulteriori tre mesi in tre mesi (con canone aggiornato ISTAT) fino alla effettiva vendita senza ulteriori bani per l'affitto.

7.02 E' esclusa ogni ipotesi di rinnovo tacito o automatico del contratto.

Art. 8 - Obbligazioni dell'Affittuaria

8.01 L'Affittuaria deve esercitare e gestire l'Azienda in conformità alla sua destinazione economica e si impegna a compiere ogni ragionevole sforzo per la conservazione dell'Azienda affittata e per il mantenimento in efficienza dei componenti del medesimo nonché si impegna ad assicurare, in ogni occasione, che vengano riconosciuti e rispettati i diritti dell'Affittante su tutti i componenti del compendio aziendale, informando immediatamente l'Affittante in caso di sequestro, pignoramento, ecc., ed esercitando in ogni caso tutte le azioni difensive urgenti nell'interesse dell'Affittante.

8.02 All'affittuaria è fatto obbligo di

(a) assicurare i beni dell'azienda contro i rischi di incendio, furto, perimento fortuito, responsabilità civile e rischi specifici inerenti l'attività aziendale comunicando alla Curatela gli estremi delle polizze sottoscritte prima di entrare nella detenzione dell'azienda;

(b) effettuare tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni compresi nell'Azienda a propria cura e spesa. L'effettuazione da parte dell'Affittuario di manutenzioni ordinarie o straordinarie in nessun caso determina crediti della stessa nei confronti dell'Affittante. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone dell'affitto. Fermo restando l'onere economico a carico esclusivo dell'Affittuaria, gli interventi e le attività di manutenzione straordinaria dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dall'Affittante, il quale avrà diritto di effettuare tutti i controlli ritenuti necessari, sia sui lavori, sia sulla relativa documentazione. L'Affittuaria è anche obbligata a porre in essere, a proprie spese e senza diritto di rivalsa, tutti gli interventi e le attività eventualmente necessari per la messa in regola dei componenti dell'Azienda affittata, in conformità con le leggi e disposizioni applicabili. L'effettuazione da parte dell'Affittuaria di interventi di messa in regola in nessun caso determina crediti della stessa nei confronti dell'Affittante.

(c) effettuare gli adempimenti tecnici di cui all'allegato b) della relazione di stima, ovvero dovranno chiudersi alcune pratiche urbanistiche pendenti, presentare e perfezionare alcune pratiche antincendio presso il locale comando dei VV.F. per la messa in esercizio delle macchine di produzione dotate di bruciatori con potenzialità superiore a 116 kw, dare corso con urgenza alla pratica antincendio per la cabina di decompressione metano, oltre alcuni lavori di adeguamento per la messa in funzione dell'impianto di ossigeno. Per ogni dettaglio si fa rimando all'allegato b) della nota integrativa alla relazione di stima depositata in data 26 giugno 2014

8.03 All'affittuaria, inoltre è fatto divieto di:

(c) procedere a modifiche, migliorie e trasformazioni dei beni affittati senza il consenso scritto del locatore;

(d) rimuovere gli impianti, senza il consenso dell'Affittante, né concederli in comodato o ad altro titolo a terzi o farli oggetto di pegno o di qualsiasi altra garanzia reale, né altrimenti disporne;

(e) consentire in qualsiasi momento e tutte le volte che lo ritiene opportuno - previo avviso di 24 ore - l'ispezione ed il controllo al personale incaricato dall'Affittante al fine controllare la corretta gestione dell'azienda affittata;

Art. 9 - Divieto di subaffitto e di cessione

9.01 Sono vietati il subaffitto, anche solo parziale, dell'Azienda e la cessione del presente contratto.

9.02 L'Affittuaria non potrà cedere in tutto o in parte la gestione dell'Azienda sotto qualsiasi forma, né far godere a terzi, sotto qualsiasi forma contrattuale e/o di fatto i beni costituenti l'Azienda.

Art. 10 - Debiti, crediti, contratti e rimanenze

10.01 Tutti i crediti e debiti sorti prima della Data di Efficacia del contratto – quale ne sia la natura e/o il genere - rimarranno in capo esclusivamente all’Affittante, che fin d’ora solleva da qualsiasi obbligo o onere l’Affittuaria; Salve le disposizioni particolari del presente contratto, non vengono altresì compresi dall’affitto dell’Azienda gli oneri, impegni, responsabilità, diritto, accrescimenti o, comunque, sopravvenienze passive o attive di qualsiasi genere e/o natura, sorti anteriormente alla Data di Efficacia dell’affitto, ivi compresi i debiti e i crediti di natura fiscale, o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente alla Data di Efficacia.

10.02 Sarà facoltà dell’Affittuaria subentrare nei contratti stipulati per l’esercizio dell’Azienda.

10.03 Non vengono trasferite rimanenze all’Affittuaria

Art. 11 – Rapporti di lavoro

11.1 A seguito di intervenuto accordo con le Associazioni sindacali di categoria sulla base dello stato di crisi in cui versa l’azienda, l’affittuaria si impegna ad assumere a tempo determinato e per la durata di mesi 12(dodici) n. ____ unità lavorative in deroga all’art. 212 c.c. e come da verbale di esame congiunto sottoscritto *ex lege* in data ____ I lavoratori esclusi dalla successione avranno diritto di precedenza nelle assunzioni che l’affittuario effettuerà entro un anno dalla data del presente contratto.

Art. 12 - Clausola risolutiva espressa

12.01 In caso di inadempimento dell’Affittuaria ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui al presente contratto, l’Affittante invierà all’Affittuaria, con raccomandata A.R, una diffida ad adempiere. Inutilmente decorso il termine assegnato dall’Affittante per sanare l’inadempimento, il contratto si intenderà risolto. Il termine non potrà essere inferiore a trenta giorni. In caso di risoluzione a norma del presente articolo è comunque fatto salvo il diritto dell’Affittante al risarcimento di tutti i danni subiti.

Art.13 - Termine dell’affitto, restituzione dell’azienda ed eventuale inadempimento dell’affittante

13.01 Il presente contratto di affitto termina:

- (a) alla scadenza del termine di durata come sopra determinato all’art. 6.1 e 6.2;
- (b) in caso di trasferimento della proprietà dell’Azienda a terzi da parte dell’Affittante dopo la scadenza del termine di cui al successivo punto 13.3.;
- (c) in ogni altro caso previsto nel presente contratto o dalla legge.

13.02 In ogni caso di scioglimento del contratto, l’Affittuaria, nel termine di 90 (novanta) giorni dalla data di scioglimento, dovrà restituire all’Affittante l’Azienda nelle medesime condizioni in cui si trovava alla Data di Efficacia, salvo il normale deterioramento d’uso.

13.03 Durante il termine per la riconsegna il contratto conserverà efficacia e, salva autorizzazione dell’Affittante, l’Affittuaria non potrà interrompere l’attività aziendale.

13.04 Nel caso di mancata restituzione dell’Azienda entro il termine sopra indicato, maturerà a carico dell’Affittuaria una penale di ammontare pari a Euro 5.000,00 (cinquemila/00) al giorno per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno.

13.05 Al momento della restituzione dell’Azienda all’Affittante, avvenga essa al termine dell’affitto o antecedentemente (per qualsiasi causa):

(a) gli incrementi di beni aziendali, siano essi autorizzati o meno dall’Affittante, rimarranno acquisiti all’Azienda senza che l’Affittuaria possa vantare alcun diritto a compenso o indennizzo;

(b) tutti i crediti e debiti sorti durante l’affitto - quale ne sia la natura e/o il genere - rimarranno in capo esclusivamente all’Affittuaria, che fin d’ora solleva da qualsiasi obbligo o onere l’Affittante; quest’ultima subentrerà solamente nelle prestazioni ancora da eseguirsi da entrambe le parti dei contratti, e non subentrerà invece nei crediti e debiti relativi alle prestazioni afferenti i contratti già rese alla data della restituzione dell’Azienda: crediti e debiti che resteranno di esclusiva pertinenza dell’Affittuaria;

(c) le Rimanenze sorte nel corso del periodo di efficacia del contratto rimarranno di proprietà dell’Affittuaria;

(d) i lavoratori in carico all’Affittuaria al momento della restituzione torneranno alle dipendenze dell’Affittante o suoi aventi causa;

(e) i contratti pendenti al momento della restituzione, che, per condizioni e modalità di esecuzione risultino coerenti all’ordinaria conduzione aziendale e, nella loro durata, congrui con la scadenza del fitto, saranno automaticamente trasferiti all’Affittante o suoi aventi causa. Il trasferimento (a sé o all’acquirente) dei contratti non coerenti con la conduzione aziendale o di scadenza incongrua rispetto alla durata del fitto, stipulati dall’Affittuaria senza il consenso dell’Affittante, potrà essere da questi motivatamente rifiutato. A tal fine l’Affittuaria produrrà, al momento della riconsegna, un elenco dei contratti stipulati con i relativi testi in vigore.

13.06 In caso di inadempimento da parte dell’Affittante ad una delle obbligazioni previste nel presente contratto, l’Affittuaria, fermo restando il diritto alla risoluzione, non potrà pretendere il risarcimento del danno. Di tale rinuncia si è tenuto conto nella determinazione del canone.

Art. 14 Vendita dell’azienda e diritto di prelazione

14.1 la Curatela può procedere alla vendita dell’Azienda in pendenza del contratto di affitto che continuerà anche dopo la vendita col nuovo proprietario, salvo che l’affittuario intenda recedere dal contratto entro 3 (tre) mesi dalla comunicazione della vendita.

14.2 Allo scopo di agevolare la vendita l'affittuario dovrà consentire visite di interessati, accompagnati dall'Affittante o da persone da lui delegate, previo avviso di 24 ore prima.

14.3 Allo scopo di agevolare la vendita all'affittuario è concesso a questi il diritto di prelazione da esercitarsi secondo le modalità di cui all'art. 104 bis l. fall.

Art. 15 – Efficacia del contratto

15.01 Il contratto ha immediata efficacia.

Art. 16 – Garanzie

16.01 A garanzia dell'adempimento di ogni obbligazione pattuita nel presente contratto di affitto, l'Affittuaria rilascia a favore dell'Affittante Curatela contratto autonomo di garanzia sottoscritto con primaria Banca o Istituto Assicurativo che si obbliga autonomamente sino alla concorrenza di € _____ (_____) ovvero sino alla concorrenza della somma dei canoni che maturano nei 12 mesi con scadenza superiore di giorni trenta a quella del contratto di affitto per cui l'Affittante decorsi quindici giorni dalla scadenza potrà chiedere alla Banca il pagamento senza che questa possa opporre eccezione alcuna.

Art. 17 – Deposito Cauzionale

17.1 L'affittuario costituisce nelle mani del locatore un deposito cauzionale non imputabile né a canone né a oneri accessori, né ad altro titolo, di € _____ pari a tre mensilità ed a garanzia degli obblighi contrattuali. Tale deposito sarà integrato in base agli aggiornamenti e agli eventuali aumenti del canone. A tal fine il locatore depositerà la cauzione su un conto corrente bancario vincolato e i relativi interessi verranno accreditati dalla banca all'Affittuario. Il deposito sarà restituito alla cessazione del rapporto, dopo la regolare consegna dei locali, sempreché l'affittuario abbia adempiuto integralmente a tutte le obbligazioni contrattuali

Tale deposito sarà integrato in base agli aggiornamenti e agli eventuali aumenti del canone.

Art. 18 Indirizzi

19.1 Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita dalle disposizioni contenute nel presente Contratto sarà eseguita per iscritto, e si intenderà validamente effettuata: a) in caso di spedizione a mezzo lettera o telegramma, al ricevimento della stessa; b) in caso di spedizione a mezzo telefax, nel momento indicato nel "rapporto di trasmissione" del telefax, sempre che tali comunicazioni o notifiche siano indirizzate come segue: a) per quanto riguarda l'Affittante:

a) società FONDITORI di SALERNO s.c.p.a. in liquidazione con sede via Giulio Pastore n. 26 nella Z.I. di Salerno, codice fiscale e partita I.V.A. 02744320652 - n. R.E.A. Sa – 240298 presso il Curatore avv. Luigi Amendola con studio in Salerno - 84122 - alla via Giovanni Angelo Papio, 35 – fax 089.253526 – p.e.c. f24.2014salerno@pecfallimenti.it

b) per quanto riguarda l'affittuaria _____ o all'eventuale diverso indirizzo e/o numero di telefax che ciascuna parte potrà successivamente comunicare all'altra a mezzo di comunicazione inoltrata in conformità a quanto sopra.

Articolo 20 - Trattamento dati personali

Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30.6.2003 n.196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto.

Articolo 21 – Spese

Le spese del presente atto e successive sono a carico dell'"Affittuaria".

Letto, confermato e sottoscritto

