

MODIFICA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA
TRA

= "██████████ S.R.L." con sede in ██████████ Via ██████████ n. ██████████ codice fiscale, n. di iscrizione nel registro delle imprese di Perugia e Partita IVA ██████████, capitale sociale euro 60.000,00 i.v., R.E.A. n. ██████████ (di seguito anche "La Affittuaria"), in persona del qui sottoscritto ██████████-██████████, nato a ██████████ il ██████████ domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di agire quale Amministratore Unico e rappresentante della società in virtù dei poteri a lui derivanti dal vigente statuto sociale;

E

= "██████████ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO" con sede in ██████████ n. ██████████, codice fiscale, n. di iscrizione nel Registro Imprese di Perugia e Partita IVA ██████████, R.E.A. n.221749 (di seguito anche "La Concedente"), in persona del Curatore Fallimentare Dr. FORNARI Giuseppe, nato a Perugia il 5 settembre 1967, domiciliato in Perugia, via Martiri dei Lager 65, che dichiara di agire in virtù dei poteri a lui derivanti dall'espressa autorizzazione da parte del Giudice Delegato, previo parere favorevole del comitato dei creditori; il tutto come da documentazione che in copia conforme si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";

premesso

(i) che la procedura è subentrata nel contratto di affitto di ramo di azienda stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Sartore di Foligno in data 19 novembre 2009, Rep. n. ██████████ Racc. n. ██████████, reg.ta a Foligno il ██████████, tra "██████████ S.R.L." e "██████████ S.R.L.";

(ii) che le parti intendono modificare alcune pattuizioni del contratto di affitto di ramo di azienda, così da renderlo compatibile e comunque maggiormente aderente con il mutato scenario;

tanto premesso si conviene e stipula quanto segue:

Art.1) Diritto di prelazione.

La procedura riconosce la spettanza del diritto di prelazione in favore dell'affittuaria derivante dal contratto di affitto. Detto diritto potrà essere esercitato nelle forme e nei termini di cui all'art. 104 bis, V° comma l.f., convenzionalmente richiamato nella fattispecie.

Ad integrazione dello stesso, le parti specificano che anche in ipotesi di mancanza di offerte in sede di primo esperimento di vendita, o dei successivi esperimenti, la curatela sarà tenuta a comunicare - entro dieci giorni da ciascun esperimento di vendita - l'esito infruttuoso dello stesso; entro i successivi cinque giorni la affittuaria avrà facoltà di esercitare la prelazione.

In ogni caso di esercizio della prelazione, l'affittuaria dovrà allegare alla comunicazione con la quale dichiarerà di voler esercitare il relativo diritto assegno circolare non trasferibile intestato alla curatela di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto per l'esercizio della prelazione stessa.

Il rogito notarile di trasferimento del ramo di azienda dovrà poi essere stipulato nei successivi sessanta giorni, o anche prima, a semplice richiesta dell'acquirente, con contestuale saldo del prezzo.



Le parti confermano che, in caso di esercizio della prelazione, dal relativo prezzo l'affittuaria avrà facoltà di detrarre i canoni di affitto versati dall'inizio del contratto sino al momento della stipula del rogito notarile di trasferimento.

Art.2) Articoli soppressi

Le parti convengono di voler risolvere le pattuizioni di cui agli artt. 4.7), 15), e 17) del sopra citato contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Andrea Sartore di Foligno in data [redacted] Rep. [redacted], Racc. [redacted], da intendersi definitivamente abrogati e privi di qualsiasi effetto.

Art.3) Sostituzione dell'art. 16.

L'art. 16 del contratto di affitto di cui in premessa è sostituito dal seguente:

"16. Incrementi dell'azienda affittata

16.1 Le Parti si danno atto, anche a seguito dell'esame congiunto effettuato, che il complesso aziendale ha attualmente redditività negativa, per cui al momento della riconsegna spetterà alla Affittuaria un compenso per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento commerciale. Tale compenso verrà calcolato in misura pari a due volte l'EBITDA conseguito dall'Affittuaria e risultante dal bilancio dell'ultimo esercizio. Per EBITDA si intende la differenza tra il Valore ed i Costi della produzione (A-B dello schema di conto economico di cui all'art 2425 c.c.), alla quale va aggiunto il valore degli ammortamenti e delle svalutazioni (voce 10 dello schema di conto economico). Il canone di affitto di cui all'art. 3 concorrerà a formare i Costi della produzione.

In ogni caso, detta indennità non potrà essere superiore ai 2/3 (due terzi) del prezzo conseguito dalla curatela a seguito della cessione del ramo di azienda.

16.2 Le Parti convengono, altresì, che il compenso di cui al precedente punto 16.1 non sia dovuto in caso di riconsegna del Ramo di Azienda alla Curatela del Fallimento dipendente da scadenza naturale del contratto o da disdetta da parte dell'Affittuaria, mentre sarà in ogni caso dovuto qualora il Ramo di Azienda venga acquistato da terzi durante la vigenza del contratto di affitto

16.3 La Affittuaria, salva sua diversa ed espressa richiesta, non sarà obbligata a riconsegnare il Ramo di Azienda se la Concedente non abbia prima provveduto al pagamento del compenso eventualmente dovuto ai sensi dell'art. 16.1.

Art.4) Conferma delle pattuizioni

Le pattuizioni del contratto di affitto di Ramo di Azienda in premessa richiamato rimangono valide ed efficaci per quanto non modificato dal presente atto.

Perugia, 5 dicembre 2011

F.ti: [redacted], Giuseppe FORNARI.

Repertorio N.15296

Raccolta N. 5092

AUTENTICA DI FIRME

Perugia, loc. Ponte San Giovanni, via Volumnia n. 58

cinque dicembre duemilaundici

(05/12/2011)

Certifico io Dr. Andrea Sartore, Notaio in Foligno, iscritto al Collegio Notarile di Perugia che, previa mia lettura dell'atto alle parti e con dispensa



delle stesse dalla lettura di quanto allegato, i firmatari infraindicati - della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo - hanno sottoscritto in mia presenza alle ore 18,54 l'atto che precede, che resterà presso di me depositato in calce e a margine dell'altro foglio:

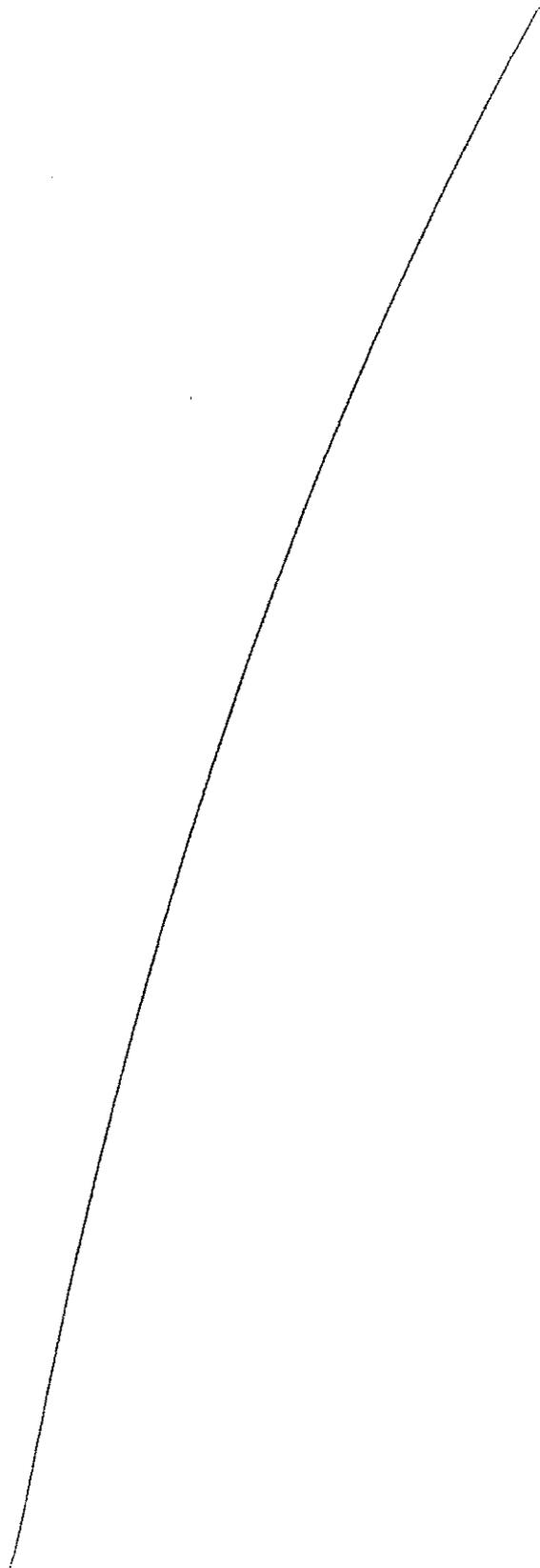
= [redacted] nato a [redacted] il [redacted] domiciliato per la carica in [redacted], [redacted] n. [redacted], quale Amministratore Unico e rappresentante della "[redacted]" con sede in [redacted], Via [redacted] n. [redacted]

= FORNARI Giuseppe, nato a Perugia il 5 settembre 1967, domiciliato in Perugia, via Martiri dei Lager n.65, quale Curatore Fallimentare della "[redacted] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE IN FALLIMENTO" con sede in [redacted] n. [redacted]

F.to: Andrea SARTORE, Notaio

Segue copia dell'allegato A





Io sottoscritto Dr. Andrea SARTORE, Notaio in Foligno, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, certifico che la presente copia - rifasciata in corso di registrazione per gli usi consentiti dalla legge - è conforme all'originale firmato a norma di legge.

Foligno, li 6 dicembre 2011

