

1.1.3 i contratti di somministrazione in genere per utenze che assistono la conduzione del bene immobile ove opera l'attività aziendale;

1.1.4 i contratti di lavoro subordinato con i dipendenti il cui nominativo è riportato nell'allegato al presente atto sotto la lettera C) comprensivi del TFR maturato nel corso di tutto il rapporto di lavoro con la Concedente;

1.2 per "Concedente" s'intende la società CERAMICHE TOSI S.A.S. DI MARINO TOSI & C. come sopra specificata.

1.3 per "Affittuaria" s'intende la società TOSI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI S.A.S. DI TOSI ARNALDO & C., come sopra specificata.

1.4 per "Contratto": il presente accordo ed eventuali modifiche.

1.5 per "Data di decorrenza": la data di decorrenza come indicata all'art. 5 (Durata).

1.6 per "Parti": congiuntamente, la Concedente e l'Affittuaria.

Art. 2) OGGETTO

2.1 La Concedente concede in affitto l'Azienda all'Affittuaria, che accetta, a partire dalle ore 01,00 (una/00) del 21 (ventuno) marzo 2013 (duemilatredecim), avente per oggetto l'attività commerciale come sopra descritta.

2.2 L'Affittuaria si obbliga a gestire l'azienda con diligenza e nel rispetto della sua destinazione economica che non potrà, comunque, in nessun modo essere modificata.

Art. 3) SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

L'Affittuaria non subentra in alcuno dei contratti stipulati dalla Concedente per l'esercizio dell'azienda affittata, salvo per quelli strettamente necessari allo svolgimento dell'attività ed indicati al precedente articolo 1.

Art. 4) CREDITI E DEBITI

4.2 L'Affittuaria non risponderà di alcun debito, di passività o sopravvenienza passiva di qualsiasi genere, ivi comprese sopravvenienze per violazione di norme ambientali, previdenziali e fiscali, e di legge in genere derivanti da atti o fatti e/o circostanze anteriori alla Data di Decorrenza, ivi comprendendo eventuali impegni di garanzia che assistano i beni prodotti e venduti a terzi dalla Concedente anteriormente alla sottoscrizione del presente contratto.

4.3 Alla cessazione del Contratto, in qualunque momento e per qualunque causa avvenuta, la concedente non subentrerà nei debiti e nei crediti maturati in capo all'Affittuaria dell'azienda e, pertanto, questi, da parte sua, garantisce fin d'ora di tenere sollevata ed indenne la Concedente da ogni obbligo e responsabilità per atti e fatti di sua competenza posteriori alla stipula del presente Contratto o comunque sorti in vigenza del presente contratto di affitto.

Art. 5) DURATA

5.1 Durata

5.1.1 La durata del presente contratto sarà dal 21 (ventuno) marzo 2013 (duemilatredecim) sino al 20 (venti) marzo 2015 (duemilaquindici) e potrà essere tacitamente rinnovato di anno in anno.

5.1.2 Parte affittuaria avrà facoltà di recedere in ogni momento dal presente contratto, dandone comunicazione scritta mediante raccomandata con preavviso di almeno 3 mesi.

5.2 Data di consegna dell'Azienda

5.2.1 La consegna dell'azienda si intende effettuata ad ogni effetto di legge alle ore 01,00 (01/00) del 21 (ventuno) marzo 2013 (duemilatredecim).

5.2.2 L'Affittuaria si impegna a mantenere, in apposito spazio che le parti dichiarano di aver concordato, eventuali beni e scritture contabili, di proprietà

della Concedente, che non sono oggetto del presente Contratto di affitto d'Azienda. La Concedente solleva l'Affittuaria da ogni responsabilità in merito alla custodia di questi ultimi e si assume tutti i rischi di deperimento o deterioramento che non dipendano da fatto doloso dell'Affittuario. La Concedente inoltre è autorizzata fin da ora a rimuovere o rientrare in possesso dei propri beni non appartenenti all'azienda affittata ma nelle disponibilità dell'Affittuaria, avendo esclusivo obbligo di darne avviso, con almeno 5 giorni di anticipo, all'Affittuaria e di non recare impedimento o danno all'organizzazione dell'Affittuaria.

Art. 6) DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO. TERMINI E MODALITA' DI PAGAMENTO

6.1 L'Affittuaria corrisponderà alla Concedente un canone annuo di affitto pari ad euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) oltre ad IVA da pagarsi in rate mensili posticipate di euro 700,00 (settecento/00) oltre IVA cadauna, da pagarsi entro il giorno 10 di ogni mese. Il pagamento del canone di affitto avverrà tramite bonifico bancario.

6.2 Alla parte affittuaria è riconosciuto il diritto di compensare il pagamento del canone con qualsiasi credito ancorché non esigibile ma liquido alla stessa spettante nei confronti della parte concedente anche per effetto della solidarietà di cui all'art. 2112 c.c..

Art. 7) RAPPORTI DI LAVORO E DEBITI NEI CONFRONTI DEI PRESTATORI DI LAVORO SUBORDINATO

7.1 L'Affittuaria si obbliga a prendere in carico, nei termini di cui al seguente capoverso, i dipendenti della Concedente adibiti all'azienda affittata, già tali alla data di stipula del presente contratto, di cui all'elenco riportato nel documento allegato sub C).

7.2 Restano a carico della Concedente tutti i debiti relativi alle retribuzioni maturate a favore del personale dipendente sino al 20.03.2013, comprensivi di contributi previdenziali, premi assicurativi e ritenute fiscali. L'affittuaria assume a proprio carico i crediti dei suddetti lavoratori relativi alla retribuzione diretta dal 21 marzo 2013, al TFR maturato nel corso di tutto il rapporto di lavoro con la Concedente.

7.3 Nel caso in cui l'Affittuaria dovesse corrispondere ai dipendenti altre somme diverse dalle retribuzioni dirette e dal TFR (quali, a mero titolo esemplificativo, 13° e 14° mensilità, ferie, ex festività e permessi per riduzione orario), la stessa avrà diritto di ottenere dalla Concedente la compensazione ai sensi dell'art.6.2.

7.4 L'Affittuaria si obbliga ad adempiere nei confronti dei "Dipendenti ceduti", a tutti gli obblighi di legge a carico del datore di lavoro e all'applicazione di quanto previsto nel contratto collettivo di lavoro applicato, successivamente alla stipula del presente contratto.

ART. 8) GIACENZE DI MAGAZZINO

Con riferimento alle giacenze di magazzino le parti fanno espresso riferimento a quelle descritte nella Relazione Tecnica di stima redatta dall'ing. Andrea Panciera, relazione che in originale si allega (ALLEGATO D) al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente.

La consistenza delle giacenze è stata verificata dalle parti prima della presente stipula.

Le giacenze di magazzino vengono consegnate con la clausola "visto e piaciuto", nelle condizioni di fatto in cui attualmente si trovano, con esonero della concedente di ogni responsabilità per eventuali vizi e difetti.

Le parti hanno pattuito che l'Affittuaria potrà acquistare le giacenze di magazzino, come descritte nella perizia sopracitata. Il prezzo che verrà pagato dall'Affittuaria per le giacenze di magazzino è determinato in base al valore di stima attribuito dal perito ing. Andrea Panciera, nella relazione di stima sopra allegata sub D) al presente atto.

Le giacenze, comunque, vengono consegnate esenti da pegni e privilegi anche speciali, come pure esenti da diritti di altro genere a favore di terzi.

Al termine dell'affitto le eventuali differenze con le consistenze di magazzino all'inizio del rapporto saranno regolate dall'art. 2561, comma 4, c.c.

Art. 9) ONERI

Sono a carico dell'Affittuaria oltre al corrispettivo, a partire dal momento della consegna dell'azienda, anche le tasse, le imposte e i tributi in genere, presenti o futuri, le spese di luce, acqua, riscaldamento, condizionamento dell'aria e, comunque, tutte le spese connesse e afferenti all'esercizio dell'azienda.

E' fatto divieto all'Affittuaria di concedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione della Concedente, sotto qualsiasi forma e titolo, il godimento, il possesso e/o la detenzione dell'azienda, nonché di tutti o parte dei beni che la compongono, nonché cedere a terzi il presente contratto. L'azienda, come sopra individuata, potrà essere sublocata, previa manifestazione di volontà favorevole della Concedente, solo a terzi imprenditori che formulino contestualmente una proposta di acquisto dell'azienda in grado di determinare l'esdebitazione, giudiziale o stragiudiziale della Concedente rispetto alla propria situazione debitoria.

Art. 10) MANUTENZIONI E RIPARAZIONI

10.1 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2561 comma 2 C.C., sull'Affittuaria ricade l'obbligo di conservazione dell'efficienza dell'organizzazione degli impianti, così rimanendo a suo carico l'onere derivante dal deperimento fisico ed economico dei cespiti affittati, cui provvederà mediante il processo di ammortamento. Parimenti rimangono a carico dell'Affittuaria le spese di ordinaria manutenzione.

10.2 Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico della Concedente.

10.3 Ai sensi dell'art. 102 comma 8 del Tuir, le quote di ammortamento sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario.

10.4 La Concedente si impegna a eseguire a proprie spese le eventuali opere e le manutenzioni e riparazioni straordinarie necessarie alla continuazione e/o al regolare esercizio dell'attività e/o richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione per l'esercizio dell'attività, successivamente alla data di decorrenza del Contratto, le relative opere realizzate rimarranno acquisite all'azienda.

10.5 Gli interventi di cui al punto precedente dovranno essere effettuate dalla Concedente a semplice richiesta dell'Affittuaria. L'Affittuaria potrà comunque provvedervi direttamente, previa comunicazione scritta, e a proprie spese, avendo poi diritto a ottenere l'immediato rimborso dei relativi costi o a propria insindacabile discrezione a mezzo pagamento immediato a fronte richiesta scritta giustificata o, con altri debiti derivanti dal presente contratto. Saranno inoltre rimborsate le spese che dovessero essere sostenute per la realizzazione di opere conseguenti a richieste pervenute alla Concedente o ad obblighi di legge già in vigore al momento della decorrenza del contratto di affitto, previa comunicazione del preventivo di spesa e dell'inizio dell'esecuzione. La Concedente non potrà in ogni caso pretendere l'esecuzione di alcuna opera, a carico dell'Affittuario.

Art. 11) INNOVAZIONI, MODIFICAZIONI E APPORTI

11.1 L'Affittuaria potrà eseguire, previa comunicazione, innovazioni, modificazioni, migliorie, addizioni agli impianti necessarie al migliore svolgimento dell'attività aziendale, a sua cura oneri e spese.

11.2 La Concedente non potrà negare il consenso qualora le migliorie o le addizioni sui beni strumentali siano motivate da individuate esigenze produttive o correlate alla salubrità degli ambienti, alla sicurezza del lavoro, o imposte da norme di legge.

11.3 L'eventuale apporto di nuovi beni da parte dell'Affittuaria potrà essere fatto senza bisogno di autorizzazione alcuna da parte della Concedente. Resta inteso che detti beni rimarranno di proprietà esclusiva dell'Affittuaria, la quale avrà diritto di asportarli a sue spese alla scadenza del presente Contratto.

11.4 Parte concedente ha facoltà di eseguire o fare eseguire da terzi in ogni tempo verifiche nei locali aziendali, con un preavviso di almeno 48 ore.

Art. 12) OBBLIGO DI RESTITUZIONE

12.1 Alla scadenza della durata del Contratto, ovvero anche prima nei casi quivi previsti, l'Azienda deve essere riconsegnata dall'Affittuaria nella piena disponibilità della Concedente.

12.2 I beni mobili devono essere riconsegnati in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento per l'uso effettuato.

Art. 13) DICHIARAZIONI E GARANZIE

13.1 Profilo societario

La Concedente dichiara e garantisce:

- a) di essere una società regolarmente costituita e validamente operante nel settore in cui è attiva;
- b) che tutti i libri contabili obbligatori sono stati debitamente tenuti ed aggiornati in ottemperanza agli obblighi di legge. La Concedente garantisce altresì che nei libri contabili obbligatori sono dettagliati con precisione, fedeltà e veridicità la totalità ed i singoli importi dei debiti e delle passività inerenti all'azienda;
- c) di avere la piena capacità di stipulare il presente Contratto e di adempiere a tutte le obbligazioni in esso previste;
- d) di avere la piena proprietà e disponibilità dell'azienda e la totale libertà di trasferirla.

13.2 Contratti

La Concedente dichiara e garantisce che i Contratti trasferiti sono efficaci, validi ed esistenti; sono stati sempre correttamente e tempestivamente adempiuti da parte del Concedente

13.3 Beni

Per i beni facenti parte del complesso aziendale affittato, la Concedente dichiara e garantisce che i beni trasferiti ai sensi del presente Contratto sono:

- i) esistenti;
- ii) di piena ed esclusiva proprietà della Concedente;
- iii) liberamente disponibili dal Concedente e liberi da pegni, gravami ed oneri di qualsivoglia natura.

13.4 Contenzioso

La Concedente dichiara e garantisce che non vi sono pendenze inerenti all'Azienda affittata o alla sua attività o che comunque possano pregiudicare il valore dell'azienda e dei beni che la compongono.

13.5 Osservanza di norme

La Concedente dichiara e garantisce che l'attività riferibile all'azienda della

Concedente è sempre stata svolta nel rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento vigenti in materia civile, di lavoro e di previdenza sociale, nel rispetto delle licenze, e autorizzazioni amministrative necessarie alla conduzione dell'attività dell'azienda oggetto di affitto.

13.6 Durata delle garanzie

Le dichiarazioni e garanzie rese dalla Concedente ai sensi del presente Contratto:

- sono riferite - ove non diversamente indicato in maniera espressa - alla data di sottoscrizione del presente Contratto;
- hanno durata ed efficacia di 2 (due) anni con decorrenza dalla Data di Decorrenza, ad eccezione delle dichiarazioni e garanzie in materia fiscale, previdenziale e giuslavoristica che hanno durata ed efficacia sino a maturazione del termine di prescrizione applicabile per legge.

In presenza di richieste di risarcimento formulate dall'Affittuario conseguenti alla violazione delle garanzie fornite entro i termini di cui al precedente paragrafo, la responsabilità della Concedente rimarrà operante e valida anche successivamente ai suddetti termini sino a quando l'importo oggetto della richiesta di risarcimento risulterà definitivamente dovuto e pagato.

Art. 14) CLAUSOLE INVALIDE

14.1 Qualora una o più clausole del presente Contratto fossero o divenissero contrarie a norme imperative o di ordine pubblico, esse saranno considerate come non apposte e non incideranno sulla validità dell'intero Contratto, fatto salvo il disposto di cui all'art. 1419 codice civile, a meno che non siano state considerate dalle Parti come determinanti del consenso per la stipula dello stesso.

14.2 Ciascuna parte potrà, comunque, richiedere per iscritto la modificazione del Contratto qualora l'eliminazione della clausola non compromettesse gravemente i diritti e/o qualsivoglia interesse di tale parte.

Art. 15) MODIFICHE DEL CONTRATTO

14.1 Qualunque modifica al Contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto firmato dalle Parti.

Art. 16) SPESE

16.1 Le spese di registrazione, così come tutte quelle inerenti e conseguenti la formazione di questo atto, saranno a carico dell'Affittuaria.

16.2 Le parti dichiarano:

- che l'azienda affittata non comprende fabbricati industriali o altri immobili salvo per la pacifica disponibilità del bene immobile detenuto dalla locatrice a titolo di locazione;
- che pertanto il presente contratto ha per oggetto prestazioni soggette ad I.V.A. e che pertanto è registrabile a tassa fissa.

Art. 17) FORO COMPETENTE

Le parti indicano quale Foro esclusivamente competente il Foro di Verona.

Art. 18) PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

Art. 19) - I sottoscritti autorizzano il notaio autenticante al trattamento dei dati, anche personali, contenuti nel presente atto e nella relativa documentazione preparatoria per darvi esecuzione e per adempiere ai doveri previsti dalla legge.

F.to

F.to

REPETITIONE II. 3302

Raccolta n.6274

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dott. Emanuele De Micheli, notaio in Verona con studio ivi in via

Leone Pancaldo n. 70, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che i signori:
Tosi Marino, nato a Colognola ai Colli (VR), il 4 gennaio 1937, in qualità di
socio accomandatario amministratore ed in rappresentanza della Società in
accomandita semplice:

- "CERAMICHE TOSI S.A.S. DI I & C." con sede in
Colognola ai Colli (VR), Via Strà, n. 157, ove domicilia per la carica,
Tosi Arnaldo, nato a San Bonifacio (VR) il 16 giugno 1965, il quale dichiara di
intervenire in qualità di socio accomandatario amministratore ed in
rappresentanza della Società in accomandita semplice:

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia
presenza il suesteso atto in calce nonché a margine del foglio intermedio del
quale io Notaio ne ho dato lettura alle parti, dispensato dalla lettura degli allegati
alle ore 15,30.

Verona, nel mio studio, Via Leone Pancaldo n. 70.

Addì, venti marzo duemilatredici.

F.to Emanuele De Micheli Notaio (L.S.N.)