

1	CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA
2	tra
3	il dott. Claudio Costenaro, nato a Milano il 26 febbraio
4	1954, codice fiscale CSTCLD54B26F205Z, residente in ----
5	-----, domiciliato per la carica presso la
6	sede sociale di cui infra, qui agente non in proprio ma
7	in forza dei poteri conferiti dallo statuto sociale e
8	dall'Assemblea dei Soci in qualità di liquidatore
9	sociale della società CASIRATE GAS 2 S.r.l. in liq.ne,
10	con sede legale in Casirate d'Adda (BG), viale Massimo
11	d'Azeglio n. 5, e con sede operativa in Casirate d'Adda
12	(BG), via Locatelli n. 15, iscritta al registro delle
13	imprese di Bergamo codice fiscale e partita iva
14	03002730160, capitale sociale euro 10.000,00 interamente
15	versato, nel seguito denominata "Parte concedente" o
16	"Concedente"
17	e
18	-----, nato a ----- il -----, codice fiscale
19	-----, residente in -----, domiciliato
20	per la carica presso la sede sociale di cui infra, qui
21	agente non in proprio ma in forza dei poteri conferiti
22	dallo statuto sociale in qualità di ----- della
23	società -----, con sede legale in ----- (---
24	-----), viale ----- n. -----, e con sede
25	operativa in ----- (--), via ----- n. -----,

26	iscritta al registro delle imprese di Bergamo codice
27	fiscale e partita iva -----, capitale sociale
28	euro ----- interamente versata, nel seguito
29	denominata "Parte Affittuaria" e "Affittuaria"
30	PREMESSE
31	A) La Concedente è regolarmente costituita e
32	validamente esistente in base alla legge italiana ed è
33	debitamente qualificata ed autorizzata secondo tutte le
34	leggi applicabili a condurre la propria attività infra
35	indicata;
36	B) La Concedente svolge l'attività di vendita di gas
37	naturale ai clienti finali;
38	C) L'Azienda oggetto del presente contratto di affitto
39	ed ogni sua componente, sia materiale che immateriale,
40	sono liberi da pegni, privilegi, oneri, gravami
41	pregiudizievoli o diritti reali o personali di terzi o
42	vincoli di qualsivoglia natura, compresi diritti di
43	prelazione;
44	D) La Concedente è inoltre titolare, in relazione
45	all'Azienda, di macchinari, impianti, attrezzature,
46	altri beni, contratti e di quant'altro contribuisce alla
47	formazione al ramo di azienda medesimo;
48	E) La Concedente dichiara che la propria attività
49	relativamente all'Azienda oggetto del presente contratto
50	è svolta in ottemperanza ed in aderenza ad ogni vigente

51	normativa e/o regolamento ed in particolare di disporre
52	di tutte le autorizzazioni e/o licenze e/o comunque di
53	quanto occorrente secondo le disposizioni di legge e dei
54	regolamenti vigenti;
55	F) L’Affittuaria è società che opera nel medesimo
56	settore della Concedente e, come rappresentata, dichiara
57	e garantisce che la medesima è regolarmente costituita e
58	validamente esistente in base alla legge italiana ed è
59	debitamente qualificata ed autorizzata secondo tutte le
60	legge applicabili a condurre il ramo da concedersi in
61	affitto;
62	G) L’attuale situazione di crisi, derivante
63	dall’indebitamento pregresso, rende opportuno e
64	preferibile, al fine di tutelare l’interesse generale,
65	il ceto creditorio, gli asset e i valori aziendali,
66	procedere a concedere in affitto l’Azienda in vista
67	della sua successiva alienazione, consentendo di
68	garantire la fornitura ai clienti di un servizio
69	sostanzialmente essenziale, ciò senza peraltro esporsi a
70	situazioni che potrebbero aggravare il passivo della
71	società e pregiudicare la espletanda procedura per la
72	rinegoziazione dei debiti sociali con il ceto
73	creditorio;
74	H) Pertanto, come sopra, al fine specifico di
75	mantenere e tutelare il funzionamento e l’avviamento

76	dell'Azienda, nell'interesse preminente dei creditori e	
77	ai fini della salvaguardia dell'interesse generale, la	
78	Concedente dà altresì atto che intende elaborare un	
79	piano di risanamento che si fonda sull'affitto	
80	dell'Azienda azienda in previsione della cessione della	
81	stessa per la sua continuazione sotto terzi;	
82	I) Il presente contratto è inoltre stipulato per	
83	effetto dell'aggiudicazione avvenuta all'esito della	
84	gara mediante pubblico incanto svolta ai sensi dell'art.	
85	73, lettera "c" e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827	
86	come da verbale allegato (Allegato _)	
87	J) Per le susesposte ragioni, l'Affittuaria,	
88	aggiudicataria come sopra, dichiara di essere	
89	consapevole di quanto sopra descritto e si è pertanto	
90	impegnata, tra le altre cose, ad acquistare l'Azienda al	
91	verificarsi delle condizioni nel seguito indicate;	
92	K) Alla data della sottoscrizione del presente	
93	contratto (il "Contratto") non è pendente alcuna	
94	istanza, domanda o procedura concorsuale nei confronti	
95	della Concedente;	
96	Tanto sopra, da ritenersi parte integrante e sostanziale	
97	del presente contratto, si stipula e si conviene quanto	
98	segue	
99	ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO	
100	La Concedente, come in intestazione rappresentata, con	

101	tutte le garanzie di legge, concede in affitto ai sensi
102	dell'art. 2562 c.c. alla Affittuaria, che accetta,
103	l'Azienda costituita dal complesso dei beni organizzati
104	per l'esercizio dell'attività di vendita di gas naturale
105	ai clienti finali, il tutto come meglio individuato
106	negli allegati che costituiscono parte integrante e
107	sostanziale del contratto (il "l'Azienda").
108	L'Azienda si compone di tutti i beni che concorrono a
109	formare il suo patrimonio e la sua organizzazione
110	(ancorché posseduti non in forza di titoli di proprietà
111	ma di altro titolo) e di quant'altro descritto nel
112	prosieguo, del know-how, dell'avviamento e dei contratti
113	in corso, fatta eccezione per le giacenze in magazzino,
114	e in genere di tutto quanto costituente il magazzino
115	della Concedente, che resterà in carico ad essa.
116	L'Affittuaria riconosce che gli elementi costitutivi
117	dell'Azienda sono idonei a configurare un complesso di
118	beni organizzati a fini commerciali e dichiara di
119	accettarli nello stato di diritto e di fatto in cui si
120	trovano. In particolare, l'Azienda si compone dei
121	seguenti beni materiali ed immateriali: a) i cespiti
122	tassativamente individuati nell'inventario sottoscritto
123	dalle parti (Allegato _); b) l'avviamento inteso come
124	mera attitudine alla produzione di reddito - e senza
125	alcuna implicita o esplicita assunzione o garanzia

126	dell'esistenza o della possibilità di produzione di
127	reddito - del complesso dei beni e dei rapporti
128	giuridici organizzati per lo svolgimento dell'attività
129	indicata più sopra. In particolare, costituiscono parte
130	integrante dell'Azienda i requisiti e le certificazioni
131	di qualità, ambientali o riferite ad altra normativa
132	eventualmente applicabile, posseduti alla data odierna
133	dalla Concedente, restando pertanto inteso che
134	l'Affittuaria se ne avvarrà ai fini dell'esercizio della
135	propria attività e della propria certificazione e
136	qualificazione; c) il complesso immateriale costituito
137	dalle referenze, dal Know-how, dalle informazioni e dati
138	di natura tecnico commerciale, il diritto di utilizzare,
139	invenzioni o modelli di utilità ed in generale ogni
140	altro dato o conoscenza relativi all'attività e alla
141	gestione dell'Azienda affittata; d) l'elenco dei clienti
142	(Allegato _) a cui si riferiscono i relativi contratti
143	commerciali in essere con i clienti stessi; e) le banche
144	dati (cartacee e/o informatiche), inclusi i loro
145	contenuti, di proprietà della Concedente e/o utilizzate
146	o utilizzabili dalla Concedente con riferimento ai beni,
147	contratti e/o attività indicati nei punti precedenti
148	anche se gestite da soggetti terzi; f) i contratti
149	necessari all'esercizio dell'attività per i quali a
150	valere l'art. 2558 c.c. opera il trasferimento dalla

151	Concedente all’Affittuaria così come indicati in
152	allegato (Allegato _).
153	La Concedente presta fin da ora il più ampio assenso
154	alla volturazione pro-tempore dei contratti, delle
155	utenze, autorizzazioni amministrative o di pubblica
156	sicurezza, e quanto altro necessario per il regolare
157	svolgimento dell’attività dell’Azienda, per le quali
158	l’Affittuaria viene autorizzata ad esperire le pratiche
159	tutte che si rendessero necessarie. La Concedente si
160	obbliga, comunque, a prestare gratuitamente alla
161	Affittuaria, a fronte di semplice richiesta scritta di
162	quest’ultima, tutta la collaborazione necessaria. Le
163	Parti si danno reciprocamente atto che la Affittuaria
164	non subentrerà nei contratti inerenti all’Azienda che
165	non sono espressamente menzionati negli allegati al
166	presente atto. In ogni caso, l’Affittuaria si assume, a
167	decorrere dalla data effettiva di decorrenza
168	dell’affitto dell’Azienda, tutte le obbligazioni, attive
169	e passive, conseguenti ai contratti nei quali si è
170	obbligata a subentrare, senza alcun tipo di
171	responsabilità in parte qua da parte della Concedente.
172	ARTICOLO 2 - EFFETTI
173	Gli effetti del presente Contratto di affitto di Azienda
174	decorrono dalla data di stipula dello stesso e dalla
175	medesima data l’Affittuaria verrà immessa nella

176	qualificata detenzione dell'Azienda nonché di
177	quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività
178	dell'Azienda stessa.
179	ARTICOLO 3 - RAPPORTI DI LAVORO SUBORDINATO
180	La Concedente dichiara che l'Azienda non occupa
181	lavoratori subordinati.
182	ARTICOLO 4 - DURATA DEL CONTRATTO
183	Il presente contratto sarà in vigore dalla data di
184	stipula e sino al 30.6.2023 e, fermo l'esercizio
185	dell'opzione put di cui all'art. 10 a favore della
186	Concedente e, salvo diverso accordo tra le parti, lo
187	stesso terminerà alla sua naturale scadenza.
188	ARTICOLO 5 - CORRISPETTIVO DELL'AFFITTO
189	Il canone annuo di affitto per l'utilizzo dell'Azienda
190	viene concordemente fissato tra le parti in euro ... (euro
191	...) oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate
192	(entro il primo giorno di ogni mese di riferimento) di
193	importo unitario pari ad euro ... (euro ...) oltre IVA
194	presso il domicilio della Concedente previa
195	presentazione di regolare fattura nei termini di legge.
196	Resta espressamente esclusa la possibilità di pagare i
197	canoni suddetti anche mediante compensazione con
198	eventuali crediti maturati a favore dell'Affittuaria
199	verso la Concedente. Il pagamento del canone non potrà
200	essere sospeso né ritardato da pretese ed eccezioni

201	della Affittuaria per qualsivoglia titolo o ragione. Il
202	mancato puntuale pagamento in tutto o in parte di tre
203	rate consecutive determinerà la risoluzione di diritto
204	del presente Contratto ai sensi e per gli effetti
205	dell'art. 1456 c.c. La risoluzione avrà luogo alla data
206	di ricezione da parte della Affittuaria della
207	raccomandata a/r o messaggio di posta elettronica
208	certificata (PEC) da parte della Concedente contenente
209	l'intenzione di avvalersi della presente clausola.
210	ARTICOLO 6 - OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA
211	L'Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda con cura e
212	diligenza, nel rispetto delle disposizioni di legge
213	applicabili in materia, in modo da conservarne la piena
214	efficienza e la normale organizzazione produttiva,
215	commerciale e amministrativa e a preservarne l'immagine
216	ed i rapporti con i terzi; essa potrà apportare
217	all'Azienda tutte le migliorie ordinarie e straordinarie
218	che riterrà opportune. L'Affittuaria non potrà
219	modificare la destinazione dell'Azienda senza il
220	preventivo consenso scritto della Concedente; potrà
221	tuttavia affiancare proprie attività alle attività
222	oggetto del Contratto. L'Affittuaria non è autorizzata a
223	costituire diritti a favore di terzi sull'Azienda e/o
224	sui beni facenti parte dello stesso. L'Affittuaria si
225	impegna a custodire ed utilizzare il complesso aziendale

226	in conformità alle leggi e disposizioni, anche locali,
227	che regolano il suo funzionamento, con particolare
228	riguardo alle norme di settore, di erogazione del gas,
229	antifortunistiche ed antinquinamento; l’Affittuaria si
230	impegna, altresì, ad effettuare tutte le denunce ed a
231	sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi,
232	ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la
233	natura o l’impiego dello stesso.
234	ARTICOLO 7 - GARANZIA
235	La Concedente garantisce il pieno e pacifico godimento
236	dell’Azienda affittata e manleva espressamente la
237	Affittuaria per ogni e qualsiasi controversia e
238	contestazione relativa all’Azienda affittata che dovesse
239	derivare o nascere da cause anteriori alla data di
240	decorrenza del Contratto di affitto di Azienda.
241	ART. 8 - DEBITI E CREDITI
242	Dall’affitto sono esclusi espressamente, per concorde
243	volontà delle Parti: <u>a)</u> gli eventuali crediti e debiti
244	aziendali di qualsiasi genere e/o natura e qualunque
245	onere, impegno, responsabilità, carico o comunque
246	partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o
247	natura, sorti anteriormente alla data dell’affitto o che
248	traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi
249	anteriormente a tale data, nonché le passività
250	quand’anche oggi solo potenziali o da accertarsi,

251	comunque insorte, anche se non scadute collegate a
252	qualsivoglia contestazione o procedimento, giudiziale o
253	meno, già oggi pendente ovvero che verrà in futuro
254	instaurato e che sia collegato, connesso alla o
255	dipendente dalla gestione dell'Azienda sino alla data
256	dell'affitto e/o che sia comunque collegato, connesso e
257	dipendente da responsabilità per fatti, ritardi o
258	omissioni anteriori alla data dell'affitto di
259	responsabilità della Concedente; <u>b)</u> qualunque rapporto
260	contrattuale in capo alla Concedente, inclusi i
261	contratti con banche, istituti finanziari o altri
262	finanziatori, consulenti, fornitori, subappaltatori, che
263	non siano inclusi più sopra e nei relativi allegati; <u>c)</u>
264	le garanzie reali o personali, lettere di patronage,
265	altri impegni di garanzia e/o responsabilità per conto
266	terzi, anche di natura atipica ovvero obbligazioni
267	contrattuali di qualunque natura, con vincolo di
268	solidarietà passiva della Concedente con soggetti terzi.
269	ARTICOLO 9 - SUB-AFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO
270	È fatto divieto espresso alla Affittuaria di
271	subaffittare l'Azienda o cedere il relativo Contratto di
272	affitto di Azienda se non con il preventivo consenso
273	scritto della Concedente. L'inadempimento rispetto a
274	tale patto costituisce grave inadempimento legittimante
275	la risoluzione del contratto per inadempimento per fatto

276	dell’Affittuaria.
277	ARTICOLO 10 - IMPEGNO ALL’ACQUISTO DELL’AZIENDA
278	Per effetto del presente contratto, e per tutta la sua
279	durata, l’Affittuaria, nel confermare gli impegni già
280	assunti in sede di Offerta Vincolante, si obbliga a
281	garantire l'esercizio nei propri confronti, da parte
282	della Concedente, di un'opzione PUT per la cessione
283	dell’Azienda, che quindi la stessa Affittuaria si
284	impegna irrevocabilmente ad acquistare, al prezzo di
285	euro ----- oltre accessori e oneri di legge, al
286	verificarsi delle seguenti condizioni sospensive per cui
287	(i) la Casirate Gas 2 S.r.l. in liquidazione non sia
288	dichiarata fallita o comunque nei suoi confronti non sia
289	aperta la procedura di liquidazione giudiziale ex D.
290	Lgs. 14/2019 se applicabile ratione temporis e (ii) che
291	sempre la Concedente ottenga il passaggio in giudicato
292	dell’omologa di un concordato preventivo ovvero di un
293	accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis
294	l.fall. ovvero l’omologa di una pari procedura prevista
295	dal D. Lgs. 14/2019 se applicabile ratione temporis,
296	ovvero di un procedimento regolato secondo il D.L.
297	118/2021 e successive modifiche. In caso di
298	dichiarazione di fallimento della Concedente ovvero di
299	apertura in suo danno della liquidazione giudiziale
300	l’opzione di cui al presente articolo non sarà più

301	valida o efficace.
302	Le spese e gli oneri per il trasferimento dell'Azienda
303	saranno a carico dell'Affittuaria, escluse le spese
304	professionali di assistenza e difesa per l'attività di
305	ristrutturazione, che invece resteranno a carico della
306	Concedente.
307	ARTICOLO 11 - PUBBLICITA'
308	La Affittuaria provvederà a dare idonea pubblicità ai
309	terzi del Contratto entro 10 (dieci) giorni dalla data
310	di efficacia del medesimo, oltre a provvedere alle
311	eventuali iscrizioni, trascrizioni, comunicazioni,
312	volture agli uffici competenti.
313	ARTICOLO 12 - SPESE
314	Le spese relative al Contratto, eccetto quelle dei
315	professionisti delle Parti, saranno a carico
316	dell'Affittuaria, così pure gli onorari notarili e gli
317	eventuali diritti di autentica di firma, compresi gli
318	accessori ed in particolare la registrazione del
319	presente Contratto.
320	ARTICOLO 13 - AMMORTAMENTI
321	Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 102, comma
322	8, D.P.R. 917/1986 e successive modifiche ed
323	integrazioni, gli ammortamenti dei beni strumentali
324	dell'Azienda siano calcolati e dedotti nella
325	determinazione del reddito dell'Affittuaria, di ciò

326	essendosi tenuto conto nella determinazione del canone
327	di affitto del presente contratto.
328	ARTICOLO 14 - CESSAZIONE DEL CONTRATTO - CONSEGUENZE
329	Al momento della cessazione del Contratto, qualunque ne
330	sia la causa, le rispettive ragioni di credito tra le
331	Parti dovranno essere regolarizzate, con pagamento
332	immediato delle somme risultanti a debito dell'una o
333	dell'altra. Alla data della cessazione del Contratto,
334	eccetto che nell'ipotesi di acquisto da parte
335	dell'Affittuaria, l'Affittuaria stessa sarà obbligata a
336	restituire alla Concedente la immediata disponibilità
337	dell'Azienda e dei beni che lo compongono. In
338	particolare, alla data di cessazione l'Affittuaria dovrà
339	astenersi da qualsiasi uso dei segni distintivi e dei
340	diritti di proprietà industriale di spettanza della
341	Concedente ed in generale dei diritti di proprietà
342	intellettuale e del know-how afferenti all'Azienda
343	affittata, incluse le liste dei clienti.
344	Alla scadenza del Contratto ovvero in caso di
345	risoluzione dello stesso nessun indennizzo o compenso
346	spetterà alla Affittuaria per incrementi di avviamento e
347	clientela, mentre sarà dalla stessa dovuta alla
348	Concedente un indennizzo nel caso in cui la clientela
349	trasferita per effetto dell'affitto, e quindi
350	retrocessa, abbia subito un decremento in misura

351	superiore al 15% di quella trasferita; in tale evenienza
352	l'indennizzo sarà convenzionalmente pari ad un anno di
353	corrispettivo che la clientela oggetto del decremento
354	avrebbe generato in caso di continuazione dell'attività
355	direttamente in capo alla Concedente.
356	L'Affittuaria si obbliga a restituire i beni oggetto del
357	Contratto nello stesso stato in cui le sono stati
358	consegnati, fatto salvo il normale deperimento dovuto
359	all'uso. L'Affittuaria si impegna sin d'ora a favorire,
360	alla cessazione del Contratto, la reintestazione al
361	Concedente di tutte le autorizzazioni amministrative e
362	di tutte le licenze, permessi, autorizzazioni necessarie
363	per l'esercizio dell'attività svolta, anche concedendo
364	le necessarie firme per consenso e autorizzazione. Verrà
365	inoltre meno l'efficacia del subentro nei contratti di
366	pertinenza della Concedente e nei quali l'Affittuaria
367	sarà subentrata a norma dell'ultimo comma dell'art. 2558
368	c.c. oltre alla retrocessione dei contratti di fornitura
369	del gas alla clientela. In ogni caso al termine del
370	contratto l'Affittuaria si impegna per un periodo di
371	ventiquattro mesi decorrenti dalla cessazione del
372	Contratto a non intrattenere né direttamente né
373	indirettamente alcun rapporto commerciale avente ad
374	oggetto la fornitura del gas con i clienti già
375	trasferiti per effetto del presente contratto.

376	L’Affittuaria dichiara sin d’ora di rinunciare a
377	pretendere alla riconsegna del Ramo di Azienda una somma
378	per la differenza di consistenza e di valore dei beni
379	tra l’inizio ed il termine della locazione, in deroga a
380	quanto disposto dall’art. 2561, comma 4 c.c.
381	Sono comunque espressamente fatti salvi gli artt. 79,
382	163-bis, 169-bis l.fall. ove e se applicabili ovvero
383	quelli aventi speculari effetti o principi se previsti
384	dal D. Lgs. 14/2019 laddove applicabile razione temporis
385	ovvero comunque ogni altra norma prevista dal diritto
386	della crisi vigente razione temporis a salvaguardia dei
387	diritti della massa dei creditori.
388	ARTICOLO 15 - DICHIARAZIONE CONGIUNTA DELLE PARTI
389	Le Parti si danno reciprocamente atto che il testo del
390	contratto è conforme al testo vincolato che è stato
391	prospettato al mercato al fine della celebrazione della
392	gara di cui agli artt. art. 73, lettera “c” e 76 del
393	R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e pertanto, al presente
394	contratto non si rendono applicabili le disposizioni di
395	cui agli artt. 1341 e ss del codice civile.
396	Tutte le clausole del presente Contratto costituiscono
397	un contesto unico ed insindacabile.
398	Qualsiasi diverso accordo o modifica al presente
399	contratto non avrà alcun valore tra le parti se non
400	redatto in forma scritta e ciò per atto espresso a pena

401	di nullità.	
402	ARTICOLO 16 - COMUNICAZIONI	
403	Qualsiasi comunicazione richiesta ai sensi del presente	
404	Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si	
405	intenderà efficacemente e validamente eseguita a mezzo	
406	posta elettronica certificata.	
407	ARTICOLO 17 - FORO ESCLUSIVO	
408	Per ogni controversia derivante dall'interpretazione,	
409	dall'esecuzione e dalla risoluzione del presente	
410	contratto, sarà in ogni caso competente il Foro di	
411	Bergamo, da intendersi quale Foro unico ed esclusivo,	
412	anche in deroga agli artt. 18, 19 e 20 c.p.c. e di ogni	
413	altro foro previsto dal c.p.c.	
414	ARTICOLO 18 - LISTA DEGLI ALLEGATI E PREMESSE	
415	Le premesse ed i seguenti allegati costituiscono parte	
416	integrante del presente contratto ed hanno contribuito a	
417	determinare il consenso delle Parti rispetto ad esso:	
418		
419	Bergamo, -----	
420	Letto, per approvazione si sottoscrive.	
421		
422		