

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'Aienda, di macchinari, impianti, attrezzature, altri	
46	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 sarà prorogato di ulteriori dodici mesi laddove
188	la procedura di cui all'art. 10 non sia ancora stata
189	conclusa.
190	ARTICOLO 5 - CORRISPETTIVO DELL'AFFITTO
191	Il canone annuo di affitto per l'utilizzo dell'Azienda
192	viene concordemente fissato tra le parti in euro ... (euro
193	...) oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate
194	(entro il primo giorno di ogni mese di riferimento) di
195	importo unitario pari ad euro ... (euro ...) oltre IVA
196	presso il domicilio della Concedente previa
197	presentazione di regolare fattura nei termini di legge.
198	Resta espressamente esclusa la possibilità di pagare i
199	canoni suddetti anche mediante compensazione con
200	eventuali crediti maturati a favore dell'Affittuaria

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

226 sui beni facenti parte dello stesso. L’Affittuaria si
227 impegna a custodire ed utilizzare il complesso aziendale
228 in conformità alle leggi e disposizioni, anche locali,
229 che regolano il suo funzionamento, con particolare
230 riguardo alle norme di settore, di erogazione del gas,
231 antinfortunistiche ed antinquinamento; l’Affittuaria si
232 impegna, altresì, ad effettuare tutte le denunce ed a
233 sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi,
234 ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la
235 natura o l’impiego dello stesso.

236 **ARTICOLO 7 - GARANZIA**

237 La Concedente garantisce il pieno e pacifico godimento
238 dell’Azienda affittata e manleva espressamente la
239 Affittuaria per ogni e qualsiasi controversia e
240 contestazione relativa all’Azienda affittata che dovesse
241 derivare o nascere da cause anteriori alla data di
242 decorrenza del Contratto di affitto di Azienda.

243 **ART. 8 - DEBITI E CREDITI**

244 Dall’affitto sono esclusi espressamente, per concorde
245 volontà delle Parti: a) gli eventuali crediti e debiti
246 aziendali di qualsiasi genere e/o natura e qualunque
247 onere, impegno, responsabilità, carico o comunque
248 partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o
249 natura, sorti anteriormente alla data dell’affitto o che
250 traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi

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

276	tale patto costituisce grave inadempimento legittimante
277	la risoluzione del contratto per inadempimento per fatto
278	dell’Affittuaria.
279	ARTICOLO 10 - IMPEGNO ALL’ACQUISTO DELL’AZIENDA
280	Per effetto del presente contratto, e per tutta la sua
281	durata, l’Affittuaria, nel confermare gli impegni già
282	assunti in sede di Offerta Vincolante, si obbliga a
283	garantire l'esercizio nei propri confronti, da parte
284	della Concedente, di un'opzione PUT per la cessione
285	dell’Azienda, che quindi la stessa Affittuaria si
286	impegna irrevocabilmente ad acquistare, al prezzo di
287	euro ----- oltre accessori e oneri di legge, al
288	verificarsi delle seguenti condizioni sospensive per cui
289	(i) la Casirate Gas 2 S.r.l. in liquidazione non sia
290	dichiarata fallita o comunque nei suoi confronti non sia
291	aperta la procedura di liquidazione giudiziale ex D.
292	Lgs. 14/2019 applicabile ratione temporis e (ii) che
293	sempre la Casirate Gas 2 S.r.l. in liquidazione ottenga
294	il passaggio in giudicato dell’omologa di un accordo di
295	ristrutturazione dei debiti ex art. 57 e succ. del D.
296	Lgs. 14/2019, ovvero, in alternativa, di un concordato
297	preventivo o di altro procedimento regolato dallo stesso
298	D. Lgs. 14/2019, rispetto al cui iter la Concedente si
299	impegna ad attivarsi, programmare e promuovere le
300	iniziative utili a tal fine entro quattro mesi dalla

301	stipula del contratto di affitto. In caso di
302	dichiarazione di fallimento della Concedente ovvero di
303	apertura in suo danno della liquidazione giudiziale
304	l'opzione di cui al presente articolo non sarà più
305	valida o efficace.
306	Le spese e gli oneri per il trasferimento dell'Azienda
307	saranno a carico dell'Affittuaria, escluse le spese
308	professionali di assistenza e difesa per l'attività di
309	ristrutturazione, che invece resteranno a carico della
310	Concedente.
311	ARTICOLO 11 - PUBBLICITA'
312	La Affittuaria provvederà a dare idonea pubblicità ai
313	terzi del Contratto entro 10 (dieci) giorni dalla data
314	di efficacia del medesimo, oltre a provvedere alle
315	eventuali iscrizioni, trascrizioni, comunicazioni,
316	volture agli uffici competenti.
317	ARTICOLO 12 - SPESE
318	Le spese relative al Contratto, eccetto quelle dei
319	professionisti delle Parti, saranno a carico
320	dell'Affittuaria, così pure gli onorari notarili e gli
321	eventuali diritti di autentica di firma, compresi gli
322	accessori ed in particolare la registrazione del
323	presente Contratto.
324	ARTICOLO 13 - AMMORTAMENTI
325	Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 102, comma

326	8, D.P.R. 917/1986 e successive modifiche ed
327	integrazioni, gli ammortamenti dei beni strumentali
328	dell'Azienda siano calcolati e dedotti nella
329	determinazione del reddito dell'Affittuaria, di ciò
330	essendosi tenuto conto nella determinazione del canone
331	di affitto del presente contratto.
332	ARTICOLO 14 - CESSAZIONE DEL CONTRATTO - CONSEGUENZE
333	Al momento della cessazione del Contratto, qualunque ne
334	sia la causa, le rispettive ragioni di credito tra le
335	Parti dovranno essere regolarizzate, con pagamento
336	immediato delle somme risultanti a debito dell'una o
337	dell'altra. Alla data della cessazione del Contratto,
338	eccetto che nell'ipotesi di acquisto da parte
339	dell'Affittuaria, l'Affittuaria stessa sarà obbligata a
340	restituire alla Concedente la immediata disponibilità
341	dell'Azienda e dei beni che lo compongono. In
342	particolare, alla data di cessazione l'Affittuaria dovrà
343	astenersi da qualsiasi uso dei segni distintivi e dei
344	diritti di proprietà industriale di spettanza della
345	Concedente ed in generale dei diritti di proprietà
346	intellettuale e del know-how afferenti all'Azienda
347	affittata, incluse le liste dei clienti.
348	Alla scadenza del Contratto ovvero in caso di
349	risoluzione dello stesso nessun indennizzo o compenso
350	spetterà alla Affittuaria per incrementi di avviamento e

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

376	Contratto a non intrattenere né direttamente né	
377	indirettamente alcun rapporto commerciale avente ad	
378	oggetto la fornitura del gas con i clienti già	
379	trasferiti per effetto del presente contratto.	
380	L’Affittuaria dichiara sin d’ora di rinunciare a	
381	pretendere alla riconsegna del Ramo di Azienda una somma	
382	per la differenza di consistenza e di valore dei beni	
383	tra l’inizio ed il termine della locazione, in deroga a	
384	quanto disposto dall’art. 2561, comma 4 c.c.	
385	Sono comunque espressamente fatti salvi gli artt. 79,	
386	163-bis, 169-bis l.fall. ove e se applicabili ovvero	
387	quelli aventi speculari effetti o principi se previsti	
388	dal D. Lgs. 14/2019 ove e se applicabile ratione	
389	temporis, tra cui espressamente gli articoli 91, 94, 94-	
390	bis, 95, 96, 97 e 184 dello stesso Codice della Crisi	
391	d’impresa e dell’insolvenza, ovvero e comunque, sempre	
392	ove e se applicabili, ogni altra norma prevista dal	
393	diritto della crisi vigente ratione temporis a	
394	salvaguardia dei diritti della massa dei creditori.	
395	ARTICOLO 15 - DICHIARAZIONE CONGIUNTA DELLE PARTI	
396	Le Parti si danno reciprocamente atto che il testo del	
397	contratto è conforme al testo vincolato che è stato	
398	prospettato al mercato al fine della celebrazione della	
399	gara di cui agli artt. art. 73, lettera “c” e 76 del	
400	R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e pertanto, al presente	

401	contratto non si rendono applicabili le disposizioni di
402	cui agli artt. 1341 e ss del codice civile.
403	Tutte le clausole del presente Contratto costituiscono
404	un contesto unico ed insindacabile.
405	Qualsiasi diverso accordo o modifica al presente
406	contratto non avrà alcun valore tra le parti se non
407	redatto in forma scritta e ciò per patto espresso a pena
408	di nullità.
409	ARTICOLO 16 - COMUNICAZIONI
410	Qualsiasi comunicazione richiesta ai sensi del presente
411	Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si
412	intenderà efficacemente e validamente eseguita a mezzo
413	posta elettronica certificata.
414	ARTICOLO 17 - FORO ESCLUSIVO
415	Per ogni controversia derivante dall'interpretazione,
416	dall'esecuzione e dalla risoluzione del presente
417	contratto, sarà in ogni caso competente il Foro di
418	Bergamo, da intendersi quale Foro unico ed esclusivo,
419	anche in deroga agli artt. 18, 19 e 20 c.p.c. e di ogni
420	altro foro previsto dal c.p.c.
421	ARTICOLO 18 - LISTA DEGLI ALLEGATI E PREMESSE
422	Le premesse ed i seguenti allegati costituiscono parte
423	integrante del presente contratto ed hanno contribuito a
424	determinare il consenso delle Parti rispetto ad esso:
425	

