

ACCORDO TRANSATTIVO

PROROGA DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la seguente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le seguenti parti:

Terralavoro Vito, nato ad Eboli (SA) il 28 agosto 1961, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui in seguito,

che interviene per conto ed in legale rappresentanza della società:

"Work Full Service S.r.l." con sede in Battipaglia (SA), Via dei Vivai n. 40, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Salerno (NA) con il numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita Iva 05521691005, R.E.A.n. 342926 avente capitale sociale Euro 10.400,00, interamente versato, nella qualità di Amministratore Unico, legittimato al presente atto, in forza dei poteri di legge e di cui ai patti sociali;

Sacco Marco, nato a Salerno (SA) il 10 marzo 1979, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui in seguito,

che interviene, oltre che in proprio, per conto ed in legale rappresentanza della società:

"Ricy Rubber - S.r.l." con sede in Battipaglia (SA), Via Bosco I s.n.c., iscritta presso la C.C.I.A.A. di Salerno (SA) con il numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita Iva 04502810650, R.E.A.n. 372197 avente capitale sociale Euro 100.000,00, interamente versato, nella qualità di Amministratore Unico, legittimato al

presente atto, in forza dei poteri di legge e di cui ai patti sociali;

Sacco Mario, nato ad Altavilla Silentina (SA) il giorno 11 aprile 1945, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui in seguito, che interviene per conto ed in legale rappresentanza della società:

"M.G.M. S.p.a." con sede in Napoli (NA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 32, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Napoli (NA) con il numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita Iva 07828181219, R.E.A. n. 913906 avente capitale sociale Euro 150.000,00, versato per Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento virgola zero zero), nella qualità di Amministratore Unico, legittimato al presente atto, in forza dei poteri di legge e di cui ai patti sociali, si conviene quanto segue.

SI PREMETTE

1) la "Work Full Service S.r.l." è unica ed esclusiva titolare e proprietaria del ramo d'azienda, situato in Battipaglia (SA), Località Via Bosco I, Zona Industriale, adibito all'attività di recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi;

2) con scrittura privata autenticata da Notaio Claudia Petraglia, N. Repertorio 17.776 N. Raccolta 8.352, in data 28 luglio 2009 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Eboli (SA) in data 29 luglio 2009 al numero 5.110, s. 1T, la società "Work Full Service S.r.l.", concedeva in affitto, alla società "Ricy Rubber - S.r.l.", il ramo di azienda costituito dal complesso dei beni organizzato per l'esercizio dell'attività di recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi e, specificamente, dallo

stabilimento di proprietà della locatrice, sito nella zona industriale di Battipaglia (SA) alla Via Bosco I, di complessivi 1.700 mq circa coperti, completo di servizi igienici, spogliatoi, uffici, sala mensa e impiantistica in genere oltre ad un'area scoperta pertinenziale, con pavimentazione industriale, di circa 2.000 mq, adibita al transito automezzi, al carico/scarico merci, nonché attrezzata da un impianto di pesatura della portata di 80 tonnellate, da una cabina di trasformazione per energia elettrica delle dimensioni di mt. 2,70 h. x 4,41 x 5,40 completa di trasformatore da 1.000 Kwa che produce 800 Kwh, completa di certificazione e cavi di cablaggio oltre a vasche di sedimentazione, disoleazione e di accumulo per l'impianto antincendio completo di elettropompe adeguate;

- per patto espresso tra le parti, il ramo d'azienda oggetto di fitto comprendeva sia le attrezzature menzionate sia tutte le autorizzazioni già in possesso della società locatrice atte allo svolgimento della predetta attività;

- con decreto dirigenziale del 17 marzo 2009, prot. n. 3.690, che in copia semplice si allega sotto la lettera "**A**", la Provincia di Salerno aveva disposto l'iscrizione della società "Work Full Service S.r.l.", al n.173 del Registro Provinciale delle imprese che esercitano, in procedura semplificata, l'attività di recupero rifiuti, di cui all'art. 216, comma 3, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;

- l'affittuaria "Ricy Rubber - S.r.l.", ottenuta la voltura della suindicata autorizzazione semplificata, successivamente chiedeva, ai sensi dell'art. 208 D.Lgs. 152/06, la cancellazione dal Registro Provinciale, avendo ottenuto, con Decreto Dirigenziale

n.189 del 19 ottobre 2012 della Giunta Regionale della Campania, allegato, in copia semplice, sotto la lettera "**B**", l'autorizzazione ad esercitare, nell'impianto di proprietà della società "Work Full Service S.r.l.", ubicato in via Bosco I Zona ASI nel Comune di Battipaglia (Sa), distinto in Catasto al Foglio 7 Mappale 2348 Lotto 5 per una superficie complessiva pari a 5.060 mq, l'attività di recupero e trattamento di rifiuti speciali non pericolosi così come licenziato dalla Conferenza di Servizi del 6 luglio 2012;

- con successivo decreto dirigenziale n. 218 del giorno 1 settembre 2014, allegato, in copia semplice, sotto la lettera "**C**", la Giunta Regionale della Campania, ha prorogato sino al 31 luglio 2017 la validità della suindicata autorizzazione allo smaltimento dei rifiuti nell'impianto come sopra già individuato;

- con provvedimento dirigenziale n. 81 del 5 luglio 2012, che si allega, in copia semplice, sotto la lettera "**D**", la società "Ricy Rubber - S.r.l.", quale affittuaria dello stabilimento di proprietà della concedente Work Full Service Srl, veniva autorizzata allo scarico nel collettore misto del Comune di Battipaglia (SA), Via Bosco I. L'immissione in fogna dovrà essere rinnovata entro il mese di luglio 2015 (duemilaquindici) all'Autorità Competente "Ambito Sele, a cura e spese della società "MGM s.p.a.", all'esito del subentro;

- secondo gli accordi previsti tra le parti, il suindicato contratto di affitto d'azienda ha una durata di anni sei con decorrenza dal giorno 1 agosto 2009 e scadenza al 31 luglio 2015, senza necessità di preventiva disdetta, con espresso divieto per

l'affittuario di cedere il ramo d'azienda ricevuto in affitto;

- con scrittura privata di cessione di ramo d'azienda in data 22 ottobre 2014, autenticata nelle firme per Notaio Carlo Carbone, N. Repertorio 1.858 N. Raccolta 1.305, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Salerno (SA), in data 11 novembre 2014, al n. 10.182, serie 1, la società "Ricy Rubber - S.r.l.", in violazione dei suindicati accordi, cedeva alla società "M.G.M. S.p.a.", come sopra costituita e rappresentata, il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di riciclaggio e smaltimento di pneumatici fuori uso e rifiuti, con sede in Battipaglia (SA), Via Bosco I, s.n.c., condotta in forza di Decreto Dirigenziale rilasciato dalla Giunta Regionale della Campania ai sensi del D. Lgs. 152/06 n. 218 del 1 settembre 2014 con vigore fino al 31 luglio 2017;

- la società "Ricy Rubber - S.r.l.", nel corso del rapporto di affitto d'azienda si è resa inadempiente in ordine al pagamento dei canoni mensili ed è debitrice verso la concedente "Work Full Service S.r.l." della somma di Euro 126.707,76 (centoventiseimilasettecentosette virgola settantasei);

- la società "M.G.M. S.p.a.", con il consenso della società "Ricy Rubber - S.r.l.", ha espressamente richiesto alla "Work Full Service S.r.l." di subentrare nel contratto di affitto di ramo d'azienda, per ulteriori sei anni, accollandosi tutte le passività della società "Ricy Rubber - S.r.l." nei confronti della concedente "Work Full Service S.r.l.";

- la società "M.G.M. S.p.a." ha chiesto, inoltre, alla "Work Full Service S.r.l." di concedere il godimento della restante parte dell'opificio di circa 300 mq coperti, sito

nella zona industriale di Battipaglia (SA) Via Bosco I e dell'area pertinenziale consistente in circa 1.000 mq scoperti, da destinare ad officina e deposito, così concedendo l'intero lotto, il tutto ricadente nel medesimo Foglio 7 Particella 2348, ed evidenziato con i colori giallo e verde nella planimetria allegata sotto la lettera "E", con relativo adeguamento del canone di affitto del ramo d'azienda;

- al fine di prevenire l'insorgente controversia, le parti, come sopra costituite e rappresentate si sono determinate alla stipula del presente atto, al fine di regolamentare in via bonaria i rapporti tra di esse, nonché per disciplinare il rinnovo del contratto di affitto del ramo d'azienda citato.

CIO' PREMESSO

come parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti convengono e stipulano quanto segue.

PARTE PRIMA

ACCORDO TRANSATTIVO

SUBENTRO IN CONTRATTO DI

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

ART. 1.

CONSENSO ED OGGETTO

Le società "Ricy Rubber - S.r.l." e "M.G.M. S.p.a.", come rispettivamente rappresentate, riconoscono espressamente ed incondizionatamente che la società "Work Full Service S.r.l." è unica ed esclusiva proprietaria del ramo d'azienda sito in

Battipaglia (SA), Via Bosco I, Zona Industriale, destinato all'esercizio dell'attività di recupero e smaltimento di rifiuti non pericolosi, P.F.U..

Le stesse società "Ricy Rubber - S.r.l." e "M.G.M. S.p.a." riconoscono espressamente che le autorizzazioni amministrative rilasciate per lo svolgimento dell'attività, come analiticamente richiamate in premessa, costituiscono parte integrante e non separabile del ramo d'azienda, obbligandosi - ciascuna per quanto di ragione - alla immediata ed incondizionata restituzione in favore della società locatrice "Work Full Service S.r.l.", alla cessazione del rapporto, senza nulla pretendere a tale titolo.

In ragione di quanto precede, la società locatrice "Work Full Service S.r.l." preso atto della richiesta della società affittuaria "Ricy Rubber - S.r.l.", presta il proprio consenso, ex art. 1406 c.c., al subentro della società "M.G.M. S.p.a.", che accetta, nel contratto di affitto di ramo d'azienda di cui in premessa.

Copia di tale contratto è stata già consegnata alla parte affittuaria, che dichiara di ben conoscerne le condizioni.

ART. 2.

SUCCESSIONE NEI CONTRATTI AZIENDALI

La società "M.G.M. S.p.a.", per effetto del presente accordo subentra alla società "Ricy Rubber - S.r.l." nel contratto di affitto di ramo d'azienda suindicato, obbligandosi al rispetto di tutto quanto in esso previsto ed accollandosi tutte le passività accumulate dalla società "Ricy Rubber - S.r.l." nei confronti della società locatrice

"Work Full Service S.r.l.", incluso, in particolare, il debito per canoni non pagati, ammontante ad Euro 126.707,76 (centoventiseimilasettecentosette virgola settantasei), impegnandosi a versare detta somma in numero 25 (venticinque) rate mensili, con scadenza al giorno 5 (cinque) di ciascun mese, a partire dal 5 (cinque) agosto 2015 (duemilaquindici), e precisamente le prime 24 (ventiquattro) dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) ciascuna, l'ultima dell'importo di Euro 6.707,76 (seimilasettecentosette virgola settantasei).

Dette rate saranno saldate mediante modalità di pagamento conformi all'art. 49 D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231, ulteriori modifiche ed integrazioni. La documentazione bancaria varrà come quietanza.

A garanzia del saldo le parti precisano che sono stati consegnati, alla creditrice, n. 3 (tre) assegni bancari tratti su "Cassa Rurale ed Artigiana Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia e Montecorvino Rovella Società Cooperativa", Sede di Battipaglia (SA), Piazza A. De Curtis nn. 1/2, all'ordine di "Work Full Service s.r.l.", muniti della clausola di non trasferibilità, e precisamente:

- assegno n. 0005850993 - 05, dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);
- assegno n. 0005850994 - 06, dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);
- assegno n. 0005850995 - 07, dell'importo di Euro 116.707,76 (centosedicimilasettecentosette virgola settantasei).

La società concedente "Work Full Service S.r.l.", ai sensi dell'art. 1408 c.c., dichiara espressamente di non liberare la società "Ricy Rubber - S.r.l." dalle proprie obbligazioni, rimanendo quest'ultima solidalmente obbligata con la società "M.G.M. S.p.a." per le obbligazioni assunte.

ART. 3.

AUTORIZZAZIONI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'

In ragione di quanto sopra, la società "Ricy Rubber - S.r.l.", quale attuale intestataria delle autorizzazioni amministrative rilasciate per lo svolgimento dell'attività di recupero e trattamento di rifiuti speciali, si obbliga a prestare ogni necessario consenso per la voltura in favore della società subentrante "M.G.M. S.p.a.", la quale, in persona del suo legale rappresentante, espressamente dichiara di sollevare la concedente "Work Full Service S.r.l." da ogni eventuale responsabilità in caso di impedimento alle volture e/o al rilascio delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività aziendale.

Si ribadisce e resta inteso tra le parti che qualora venga a cessare anticipatamente il contratto di fitto, o comunque alla naturale scadenza di esso, tutte le autorizzazioni relative all'esercizio dell'attività d'impresa, come indicate nella premessa del presente atto, nessuna esclusa, ritorneranno insindacabilmente in capo alla società concedente "Work Full Service S.r.l.", senza alcuna pretesa da parte della società affittuaria, la quale si obbliga a prestare ogni necessario consenso per le volture a semplice richiesta della società affittante.

ART. 4.

DEBITI E CREDITI INERENTI ALL'AZIENDA

Resta inteso tra le parti che tutti i debiti e crediti maturati dalla società "Ricy Rubber - S.r.l." durante l'affitto del ramo d'azienda, restano a carico e a favore della società "M.G.M. S.p.a.", che si obbliga espressamente a sollevare la società concedente da ogni responsabilità od adempimento di fronte ad Autorità o a terzi, mentre i crediti e debiti sorti anteriormente alla data del giorno 1 agosto 2009 e cioè alla data d'instaurazione dell'affitto, originariamente stipulato tra la locatrice e la società "Ricy Rubber - S.r.l.", rimangono rispettivamente a carico e a favore della concedente.

ART. 5.

OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO SUBENTRANTE

La società affittuaria subentrante "M.G.M. S.p.a.", come rappresentata, nel dichiarare di essere perfettamente a conoscenza dell'attuale stato locativo dello stabilimento e di ritenerlo idoneo all'uso aziendale, si obbliga incondizionatamente a riconsegnarlo alla "Work Full Service S.r.l.", alla cessazione del rapporto di affitto, in ottimo stato locativo di manutenzione e conservazione e, a tal fine, a mero titolo esemplificativo si elencano alcune voci: impiantistica e attrezzature in genere ivi compresa la cabina di trasformazione e gruppo pompa antincendio, dei manufatti, delle strutture in c.a., della copertura opificio, della pavimentazione industriale sia interna che esterna all'opificio, della recinzione e cancelli, delle porte e degli infissi, il tutto così come ricevuto dalla società "Ricy Rubber - S.r.l." all'inizio del rapporto di affitto e ben noto

alle parti, provvedendo a tutti gli interventi manutentivi, i cui oneri rimarranno interamente a suo carico, senza pretesa alcuna nei confronti della concedente "Work Full Service S.r.l.".

ART. 6.

PRECISAZIONI

Le società "Ricy Rubber - S.r.l." e "M.G.M. S.p.a.", ciascuna come rappresentata, dichiarano espressamente di non avere nulla a pretendere nei confronti della società locatrice "Work Full Service S.r.l.", per addizioni di beni, avviamento, migliorie, adeguamenti e altre utilità eventualmente apportate a qualsiasi titolo al ramo d'azienda e allo stabilimento ricevuto in affitto.

La società locatrice "Work Full Service S.r.l.", in persona del suo legale rappresentante, rinunzia ad agire in giudizio nei confronti delle suindicate società "Ricy Rubber - S.r.l." e "M.G.M. S.p.a.", per la risoluzione per inadempimento del contratto di affitto d'azienda e per la restituzione immediata del ramo d'azienda, oltre che per il risarcimento dei danni.

PARTE SECONDA

PROROGA DI CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

ART. 7.

PREMESSA

In forza di quanto precede e, specificamente, per effetto del subentro della società "M.G.M. S.p.a." nell'affitto del ramo d'azienda appartenente alla società "Work Full

Service S.r.l." e, in considerazione della richiesta formulata dalla nuova affittuaria di procedere al contestuale rinnovo del contratto, la cui scadenza è prevista per il giorno 31 luglio 2015, per ulteriori sei anni, rilevato che è interesse delle parti disciplinare i termini dell'accordo per tale nuovo periodo, si conviene e stipula tra la società "Work Full Service S.r.l." e la società "M.G.M. S.p.a.", che l'affitto di ramo d'azienda sarà regolato esclusivamente dai successivi articoli.

ART. 8.

CONSENSO E OGGETTO

La società "Work Full Service S.r.l." concede in affitto, per la durata di ulteriori anni 6 (sei), alla società "MGM s.p.a.", il ramo di azienda, come individuato nella premessa del presente atto, costituito dal complesso dei beni organizzato per l'esercizio dell'attività di recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi e, specificamente, dallo stabilimento di proprietà della locatrice, sito in Battipaglia (SA), Via Bosco I, Zona Industriale, di complessivi 2.000 mq circa coperti, completo di servizi igienici, spogliatoi, uffici, sala mensa e impiantistica in genere oltre ad un'area scoperta pertinenziale, con pavimentazione industriale, di circa 3.000 mq circa, adibita al transito automezzi, al carico/scarico merci, nonché attrezzata da un impianto di pesatura della portata di 80 tonnellate, da una cabina di trasformazione per energia elettrica delle dimensioni di mt. 2,70 h. x 4,41 x 5,40 completa di trasformatore da 1.000 Kwa che produce 800 Kwh, completa di certificazione e cavi di cablaggio oltre a vasche di sedimentazione, disoleazione e di accumulo per

l'impianto antincendio completo di elettropompe adeguate.

Il ramo d'azienda oggetto di fitto comprende sia le attrezzature sopra menzionate sia tutte le autorizzazioni atte allo svolgimento della predetta attività, richiamate in premessa.

Si intende altresì compreso, per la durata del contratto, il diritto di godimento sull'immobile sopradescritto sito in Comune di **Battipaglia (SA)**, in Via Bosco I, s.n.c., c/o Zona Industriale, censito nel Catasto **Fabbricati** del medesimo Comune con i seguenti dati:

Foglio 7 Mappale 2348 Subalterno 1 Categoria D/1 Rendita Catastale Euro 16.772,00.

ART. 9.

DURATA

L'affitto sarà prorogato di anni 6 (sei), con scadenza al 31 (trentuno) luglio 2021 (duemilaventuno), con esclusione della proroga tacita.

L'ulteriore detenzione dell'azienda oltre il termine sopra indicato o comunque dopo la cessazione del rapporto verrà considerata occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario.

Resta inteso tra le parti che, in tal caso, l'occupante dovrà corrispondere all'affittante una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari ad 1/20 (un ventesimo), a titolo di speciale penale, del canone mensile che sarà in

quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 10.

DIVIETO DI RECESSO ANTICIPATO E RISARCIMENTO DANNI

La parte affittuaria non ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di affitto d'azienda.

In ogni caso di anticipato rilascio del ramo d'azienda affittato, l'affittuaria sarà tenuta a corrispondere, incondizionatamente e senza alcuna eccezione, alla società locatrice tutti i canoni sino alla naturale scadenza del contratto a titolo di risarcimento danni.

In caso di sequestro del ramo di azienda o dello stabilimento, per causa imputabile all'affittante, quest'ultimo dovrà incondizionatamente versare alla società concedente un'indennità contrattuale obbligatoria corrispondente al canone mensile, in vigore tra le parti, per tutto il periodo del sequestro, fatto salvo il diritto della società concedente al maggior danno se spettante.

ART. 11.

CANONE DI AFFITTO

Il canone di affitto è soggetto ad IVA e viene determinato sin d'ora in complessivi Euro 84.000,00 (ottantaquattromilavirgolazero) annui, di cui Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento virgola zero zero) per la componente mobiliare, il tutto

oltre Iva come per legge, da pagarsi anticipatamente all'inizio di ogni anno a decorrere dal giorno 1 (uno) agosto 2015 (duemilaquindici) oppure in rate mensili anticipate da Euro 7.000,00 (settemilavirgolazero) oltre Iva come per legge entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a decorrere dal 5 (cinque) agosto 2015 (duemilaquindici).

Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

ART. 12.

DEBITI E CREDITI INERENTI ALL'AZIENDA

La società "Work Full Service S.r.l." rimane completamente estranea alla gestione del ramo d'azienda e, pertanto, tutti i debiti e crediti che sorgeranno durante l'affitto del ramo d'azienda, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto di affitto stesso, saranno a carico e a favore della parte affittuaria, che si obbliga espressamente a sollevare la parte concedente da ogni responsabilità od adempimento di fronte ad autorità o a terzi, mentre i crediti e debiti sorti anteriormente alla data del giorno 1 agosto 2009, e cioè alla data d'instaurazione dell'affitto, originariamente stipulato tra la locatrice e la società "Ricy Rubber - S.r.l.",

rimangono rispettivamente a carico o a favore della concedente.

ART. 13.

POLIZZE A COPERTURA DEI RISCHI

L'affittuario, si impegna a consegnare, entro giorni quindici dalla data odierna, alla società concedente polizza fidejussoria rilasciata dalla compagnia assicurativa a copertura del rischio locativo derivante da incendio, scoppio e atti vandalici con un capitale assicurato di Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) e ricorso a terzi per Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero).

La parte affittuaria si impegna a presentare alla società locatrice copia delle successive ricevute di pagamento del premio per tutto il periodo locativo, pena la risoluzione del contratto.

Le parti convengono, ai sensi dell'art. 1384 c.c., per ciascun giorno di ritardo nell'adempimento delle obbligazioni assunte nel presente articolo, una penale di Euro 250,00 (duecentocinquanta virgola zero zero).

ART. 14.

FIDEJUSSIONI

Il signor Sacco Marco, come sopra costituito, con la sottoscrizione del presente atto dichiara di prestare, come presta, ampia fideiussione in via solidale ed indivisibile, per un ammontare massimo di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero), per il pieno e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dalla società "M.G.M. S.p.a." nei confronti della società concedente "Work Full Service

S.r.l.", per effetto del presente atto, fino alla completa estinzione, con espressa rinuncia ai termini e condizioni di liberazione di cui agli articoli 1956 e 1957 c.c., ed in specie per il versamento di qualsiasi corrispettivo dell'affitto, a qualunque titolo, per il pagamento dei relativi interessi, anche di mora ed accessori, per il rimborso delle spese, per le spese di ripristino dello stabilimento, per le spese eventualmente necessarie per lo sgombero e la bonifica dello stabilimento e delle aree affittate dai rifiuti, materiali ed altri beni qualora non provveda l'affittuario alla cessazione del rapporto di affitto, per le indennità e le penali contrattualmente previste tra le parti in caso di rilascio anticipato o di sequestro del ramo d'azienda e dello stabilimento, come stabilite al precedente art. 10.

La fidejussione rimarrà ferma e valida in avvenire, senza bisogno di ulteriori interventi o dichiarazioni del fidejussore, anche nella ipotesi che il creditore consenta proroghe dei pagamenti oppure liberazioni, restrizioni o sostituzioni delle eventuali altre garanzie ad essi conferite, restando il creditore esonerato dal darne comunicazione al fidejussore.

L'adempimento della fidejussione da parte del garante dovrà essere effettuato entro trenta giorni dalla richiesta inviata dal creditore garantito mediante semplice lettera raccomandata A.R., senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale e senza che il fideiussore possa opporre alcuna eccezione o condizione in relazione alla richiesta, e nonostante eventuali opposizioni, eccezioni e/o contestazioni sollevate dall'affittuario o da terzi, anche in caso di pendenza di eventuale

controversia per qualsiasi titolo e/o ragione.

La fidejussione prestata, in deroga all' art. 1939 c.c., dovrà rimanere valida ed efficace anche in caso di nullità od invalidità dell'obbligazione principale.

ART. 15.

GESTIONE DELL'AZIENDA

L'affittuario dichiara di essere già immesso nel possesso del ramo d'azienda, obbligandosi a gestirlo senza modificarne la destinazione d'uso. E' inoltre costituito custode dei locali e delle attrezzature esistenti, obbligandosi con la massima diligenza ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione e riparazione sui beni, tanto di natura ordinaria che straordinaria, nonché tutti i controlli necessari affinché non derivino danni a terzi.

L'affittuario si impegna a non apportare modifiche, addizioni o migliorie ai beni che costituiscono il ramo di azienda senza il preventivo consenso scritto di "Work Full Service S.r.l.", la quale in mancanza potrà richiedere il ripristino allo stato in cui si trovavano i beni originariamente. Nulla sarà dovuto all'affittuario nel caso in cui le migliorie e/o le addizioni comunque apportate al ramo d'azienda non siano asportabili senza nocumento.

ART. 16.

RESPONSABILITA' VERSO I TERZI

L'affittuario dichiara di esonerare e tenere indenne il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità patrimoniale e non patrimoniale, per qualsiasi danno diretto o indiretto

a beni e/o a terzi che potesse derivare da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi avvenuti nello svolgimento e nella gestione della propria attività. L'affittuario dovrà rispettare i regolamenti, le leggi, le norme, i decreti e ogni disposizione vigente riguardante l'attività di recupero e smaltimento di rifiuti impartite da tutti gli organi di controllo preposti quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, il limite di quantitativo smaltibile entro l'anno, le modalità di gestione, sicurezza dei lavoratori, le verifiche periodiche dei macchinari, normativa antincendio, l'utilizzo dei formulari e dei registri di carico/scarico prescritti, scarico in collettore fognario, adeguamento alle normative vigenti, sollevando pienamente la "Work Full Service S.r.l. da ogni eventuale responsabilità derivante dal mancato rispetto o inottemperanza relativa all'attività esercitata, accertate a seguito di controlli da parte degli organi di controllo preposti.

ART. 17.

DIVIETO DI SUB CESSIONE

E' vietato per l'affittuario cedere, anche solo parzialmente o in comodato, il ramo d'azienda oggetto del presente atto.

ART. 18.

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA PENALE

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del presente contratto:

- il fallimento della impresa affittuaria e/o personale dei soci e/o titolari della medesima;

- il mancato pagamento di due ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- il subaffitto e il comodato dell'immobile;
- la diversa destinazione del ramo d'azienda senza preventivo consenso scritto del Locatore;
- inadempimento degli obblighi assicurativi di cui al precedente art. 13 (tredici).

Nell'ipotesi in cui la società concedente intenda avvalersi della presente clausola, essa ne darà comunicazione all'affittuario tramite raccomandata A.R. e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del ramo d'azienda. Ove non si provveda al rilascio dello stesso nel termine indicato dalla società concedente, (comunque non inferiore a trenta giorni) e fermo il diritto alla tutela giudiziale ed alla richiesta del maggior danno, per il ritardo nella riconsegna vale quanto concordemente stabilito tra le parti all'art. 9 della presente scrittura a titolo di penale.

ART. 19.

OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO ALLA CESSAZIONE

DEL RAPPORTO

Al momento della cessazione del rapporto, derivante da scadenza del termine o da ogni altra causa, l'affittuario sarà tenuto a restituire il ramo d'azienda comprensivo dei beni e le attrezzature, di proprietà della concedente, in ottimo stato d'uso così come ricevuti dalla società "Ricy Rubber - S.r.l.", dante causa della attuale affittuaria "M.G.M. S.p.a.", all'inizio del rapporto di affitto d'azienda.

L'affittuaria, si obbliga, inoltre a riconsegnare lo stabilimento e le aree affittate

completamente libere da beni, cose e persone, provvedendo immediatamente ed incondizionatamente alla bonifica dai rifiuti eventualmente giacenti. In mancanza l'affittuaria rimane obbligata nei confronti della società concedente al risarcimento dei costi di bonifica e smaltimento eventualmente sostenuti e da sostenersi, oltre al risarcimento del maggior danno se spettante.

L'affittuaria, dovrà altresì prestare la sua disponibilità al compimento di tutte le formalità necessarie per consentire l'esercizio dell'impresa

Al termine del contratto, l'affittuario si obbliga, secondo quanto previsto al precedente articolo 5 del presente atto, per quanto lo riguarda e possa da lui dipendere, a svolgere prontamente a propria cura tutte le formalità del caso, intervenendo secondo quanto potrà rendersi necessario ed essere richiesto dalle autorità competenti o dalla concedente l'affitto, al fine della reintestazione all'affittante ovvero a persona, soggetti od enti da nominare da quest'ultimo, di tutte le licenze, autorizzazioni, ecc., intestate ad esso affittuario in funzione del presente contratto e senza alcuna pretesa nei confronti della società concedente "Work Full Service S.r.l.".

I beni immessi nell'azienda dall'affittuario rimarranno in proprietà dell'affittuario che potrà trattenerli, con espressa rinuncia dell'affittuario medesimo, a pretendere la corresponsione da parte del concedente, al momento della riconsegna dell'azienda, di eventuali differenze in denaro tra la consistenza di inventario all'inizio ed al termine del rapporto, in deroga al disposto dell'art. 2561 secondo comma del c.c.

Nulla sarà dovuto dal concedente all'affittuario a titolo di indennità per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento.

La società concedente, inoltre, non subentrerà nei contratti aziendali in corso al momento della cessazione del contratto, in deroga a quanto previsto dall'art. 2558 c.c.

L'affittuario si obbliga, inoltre, a riconsegnare l'azienda al concedente previa risoluzione, nel rispetto delle inderogabili norme di legge, di ogni rapporto di lavoro subordinato relativo all'azienda, con pagamento di ogni somma o contributo dovuto e con espresso esonero del concedente da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 20.

DIVIETO DI CONCORRENZA

Una volta sopraggiunta la scadenza, per qualsiasi motivo, del presente contratto, l'affittuario si impegna, per un periodo massimo di anni cinque, a non iniziare né direttamente né per interposta persona una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altra circostanza sia idonea a sviare la clientela dall'azienda affittata.

ART. 21.

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Per qualsivoglia controversia inerente la interpretazione ed esecuzione del contratto, le parti si rimetteranno al foro competente di Salerno.

ART. 22.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Le parti consapevoli e rese edotte delle responsabilità anche penali per il caso di dichiarazioni false, reticenti o fuorvianti, con riferimento agli obblighi in materia di certificazione energetica, di cui all'art. 6 d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come da ultimo modificato dal d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9, nonché al d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59 come da ultimo modificato dal d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28, ed in particolare con riferimento agli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, d.lgs. n. 192/2005,

PREMESSO

che, si tratta di edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili,

PRENDONO ATTO

che ai sensi dell'art. 3, terzo comma, lettera b) del medesimo D.lgs. n. 192/2005, l'immobile è esente dagli obblighi di dotazione, di informazione e di allegazione.

Per quanto occorra, in ogni caso, la concedente consegna, all'affittuaria, che lo riceve, attestato di prestazione energetica a cura dell'Ing. Marco d'Onofrio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno (SA) al n. 6.354, in data odierna, che si allega sotto la lettera **"F"**.

ART. 23.

SPESE ED IMPOSTE

Spese ed imposte del presente atto, accessorie e dipendenti, sono a carico della

parte affittuaria.

Ai fini della tassazione dell'affitto d'azienda

IN RELAZIONE

alla Circolare Ministeriale in data 19 marzo 1985 n. 26/321205, ed alla nota del 22 maggio 1995 n. III - 7 -

PRESO ATTO

che l'affitto d'azienda commerciale rientra, in linea generale, tra le operazioni soggette ad Imposta sul Valore Aggiunto ai sensi dell'art. 3, comma 2, D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 - Istituzione e Disciplina dell'Imposta sul Valore Aggiunto;
che la concedente, in quanto soggetto commerciale, per natura, la soggettività passiva IVA;

DICHIARANO

- 1) che il presente affitto d'azienda è assoggettato ad Imposta sul Valore Aggiunto, e sconta l'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 - Testo Unico contenente le disposizioni concernenti l'imposta di registro;
- 2) ai fini delle disposizioni contenute nell'art. 35, comma 10 *quater* del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito, con modificazioni, nella L. 4 agosto 2006 n. 248, che il valore normale degli immobili strumentali nei quali l'attività viene esercitata è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda affittata e pertanto si chiede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota dell'1% (uno per cento)

sull'ammontare complessivo dei canoni.

La presente scrittura resterà depositata in originale nella raccolta degli atti del Notaio che ne autenticerà le firme, in quanto destinata alla pubblicità commerciale, ai sensi dell'art. 72 L. 16 febbraio 1913 n. 89.

Si autorizza il trattamento dei dati personali e sensibili, ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali.

Pontecagnano Faiano (SA), 30 (trenta) giugno 2015 (duemilaquindici).

Firmato: Vito Terralavoro - Marco Sacco - Mario Sacco.

N. Repertorio 2756

N. Raccolta 1949

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Avv. **Carlo Carbone**, **Notaio** in **Pontecagnano Faiano (SA)**, con studio ivi, in Via Veneto n.14/A, ed iscritto al ruolo presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania, che i signori:

Terralavoro Vito, nato ad Eboli (SA) il 28 agosto 1961, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui in seguito,

intervenuto per conto ed in legale rappresentanza della società:

"Work Full Service S.r.l." con sede in Battipaglia (SA), Via dei Vivai n. 40, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Salerno (NA) con il numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita Iva 05521691005, R.E.A.n. 342926 avente capitale sociale

Euro 10.400,00, interamente versato, nella qualità di Amministratore Unico, legittimato alla suestesa scrittura privata, in forza dei poteri di legge e di cui ai patti sociali;

Sacco Marco, nato a Salerno (SA) il 10 marzo 1979, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui in seguito,

intervenuto, oltre che in proprio, per conto ed in legale rappresentanza della società:

"Ricy Rubber - S.r.l." con sede in Battipaglia (SA), Via Bosco I n. s.n.c., iscritta presso la C.C.I.A.A. di Salerno (NA) con il numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita Iva 04502810650, R.E.A.n. 372197 avente capitale sociale Euro 100.000,00, interamente versato, nella qualità di Amministratore Unico, legittimato alla suestesa scrittura privata, in forza dei poteri di legge e di cui ai patti sociali;

Sacco Mario, nato ad Altavilla Silentina (SA) il giorno 11 aprile 1945, domiciliato per la carica presso la sede legale di cui in seguito,

intervenuto per conto ed in legale rappresentanza della società:

"M.G.M. S.p.a." con sede in Napoli (NA), Corso Giuseppe Garibaldi n. 32, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Napoli (NA) con il numero d'iscrizione, coincidente con codice fiscale e partita Iva 07828181219, R.E.A. n. 913906 avente capitale sociale Euro 150.000,00, versato per Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento virgola zero zero), nella qualità di Amministratore Unico, legittimato alla suestesa scrittura privata, in forza dei poteri di legge e di cui ai patti sociali,

cittadini italiani, delle cui identità personali, io Notaio, sono certo, hanno, previa lettura, unitamente a quanto allegato, come sopra apposto le loro firme in margine ed in calce alla suesesa scrittura privata, in mia presenza, alle ore diciassette e minuti quarantacinque.

La presente scrittura viene conservata in originale nella raccolta dei miei atti, essendo destinata alla pubblicità commerciale, ai sensi dell'art. 72 L. 16 febbraio 1913 n. 89.

Pontecagnano Faiano (SA), Via Veneto 14/A, 30 (trenta) giugno 2015 (duemilaquindici).

Firmato: Carlo Carbone, Notaio (impronta del sigillo).