



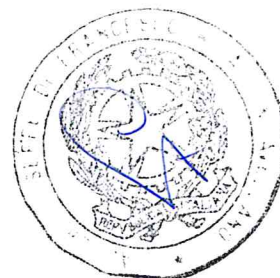
**NOTAIO GIUSEPPE ALTIERI**

Via Trento n. 52 - 67051 Avezzano (AQ)

Tel. 0863.22965 - 0863.23230

Fax 0863.414789

e mail: [galtieri@notariato.it](mailto:galtieri@notariato.it)



Il sottoscritto dottor Giuseppe Altieri, notaio in Avezzano, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di L'Aquila, Sulmona ed Avezzano,

**CERTIFICO**

che con atto a mio rogito in data 14 dicembre 2017 repertorio n. 77.884 raccolta n. 15.466, in corso di registrazione,

le società

"KORUS S.p.A." in Concordato Preventivo n. 59/16, con sede legale in Roma, Via Boncompagni n.79, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 01905780597, n. REA RM-1138633, capitale sociale di Euro 100.000,00 i.v. ("Proprietaria" o "Locatrice"),

e

"KOMPANY S.r.l.", con sede legale in Roma (RM), via Savoia n. 5, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di L'Aquila, codice fiscale e partita IVA 01959690668, n. REA RM-1505623, capitale sociale di Euro 10.000,00 i.v., ("Affittuaria")

hanno stipulato il contratto di affitto di azienda  
avente il seguente contenuto:

*"Premesso che*

*(a) La Proprietaria è titolare unica ed esclusiva di un'azienda destinata all'esercizio dell'attività produttiva finalizzata alla lavorazione, produzione e trattamento di infissi in alluminio, legno, PVC e di persiane in alluminio, i cui elementi costitutivi sono meglio identificati negli allegati al presente contratto ("L'Azienda").*

*(b) L'Azienda viene esercitata nei locali siti in Sabaudia (LT), Strada Migliara n. 46, identificati nel Catasto Fabbricati di Sabaudia al Foglio 2, part. 252 sub. 2 ed al Catasto Terreni di Sabaudia al foglio 2 part. 437, di proprietà della Korus; i locali rappresentano una porzione di un più ampio stabilimento, i cui ulteriori locali sono di proprietà della UnicreditLeasing S.p.A., condotti in locazione finanziaria dalla ER.MA.DO. S.r.l., con sede in Roma, e sublocati dal 2009 alla stessa Korus S.p.A., contratto in cui subentrerà l'affittuaria; in particolare si tratta di un capannone con relativa tettoia e di una palazzina uffici, identificati nel Catasto Fabbricati di Sabaudia al foglio 2, part. 401;*

*(c) Korus S.p.A. ha depositato dinanzi al Tribunale Fallimentare di Roma una domanda di concordato preventivo iscritta al numero 59/16, il cui Piano contiene, tra l'altro, una proposta di affitto d'azienda formulata da Kompany in data 11 gennaio 2017.*

*(d) La Korus S.p.A. è stata ammessa al concordato preventivo con provvedimento del Tribunale del 18 luglio 2017, che ha nominato Giudice Delegato la Dott.ssa Angela Coluccio e Commissari Giudiziali il Dott. Roberto De Martino e l'Avv. Andrea Cutellè.*

*(e) In esecuzione del Piano di Concordato, i suddetti Commissari Giudiziali hanno indetto una procedura*

competitiva finalizzata all'affitto dell'azienda Korus S.p.A., utilizzando, come base d'asta, le condizioni proposte da Kompany S.r.l. nella sua proposta dell'11 gennaio 2017.

(f) L'asta si è conclusa senza che siano intervenute proposte migliorative rispetto a quella formulata da quest'ultima, motivo per cui le Parti, con il presente atto, intendono procedere alla regolamentazione dell'affitto dell'azienda di titolarità della Korus SpA.

Tutto ciò premesso,

tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

#### 1. PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Affitto, così da costituire un unico, inscindibile contesto, in uno con tutte le pattuizioni nello stesso previste.

#### 2. OGGETTO

La Proprietaria, come sopra rappresentata, concede in affitto alla Affittuaria che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo accetta e prende in affitto, l'Azienda (come descritta nelle premesse e negli allegati del presente Contratto di Affitto) ai termini e dalle condizioni del presente Contratto di Affitto.

#### 3. CONSISTENZA DELL'AZIENDA

L'Azienda affittata ai sensi del presente Contratto di Affitto è composta dai beni ed attrezzature e contratti di lavoro, specificati nei relativi allegati "A" e "B", oltre a tutte le autorizzazioni di cui è titolare.

In particolare, l'Azienda affittata comprende, tra l'altro, anche:

(i) l'immobile in Sabaudia, i mobili, i macchinari, le attrezzature, in stato d'uso, di cui è proprietaria Korus S.p.A., quali analiticamente descritti nel libro dei cespiti che si Allegato sotto la lettera "A";

(ii) l'avviamento dell'Azienda;

(iii) i rapporti di lavoro dipendente risultanti dall'elenco che viene allegato sotto la lettera "B" (definiti come i "Rapporti di Lavoro Trasferiti" di cui sono titolari i "Dipendenti Trasferiti").

La Proprietaria dichiara all'Affittuaria che l'Azienda ed i singoli beni affittati con il Presente Contratto di Affitto, sono liberi da pesi e/o vincoli e ne garantisce pertanto il pieno e pacifico godimento.

Le Parti si obbligano ad inventariare separatamente le rimanenze di magazzino, che saranno oggetto di distinto contratto estimatorio tra le parti, e comunque di successivo acquisto da parte dell'Affittuaria, entro e non oltre il 31 gennaio 2018.

#### 4. DURATA

L'Azienda è concessa in affitto ai sensi del presente Contratto di Affitto per la durata di 12 (dodici) mesi, a decorrere dall'1 gennaio 2018 (la "Data di Consegna") al 31 dicembre 2018 (la "Data di Scioglimento"). Gli effetti attivi e passivi dell'affitto di Ramo di Azienda decorreranno dalle ore 23:59 della Data di Consegna.

La durata del presente Contratto di Affitto potrà essere prorogata solo dalla Proprietaria con comunicazione da inviarsi alla Affittuaria da trasmettersi entro 10 (giorni) prima della data di scadenza, per necessità connesse alla conclusione delle operazioni di vendita dell'Azienda da parte degli Organi della procedura di concordato preventivo.

L'Affittuaria non potrà recedere per alcuna ragione dal contratto prima della sua scadenza.

#### 5. CANONE DI AFFITTO

Il canone annuo di affitto dell'Azienda, onnicomprensivo, è convenuto ed accettato in euro 120.000,00 (centoventimila/00), oltre I.V.A. come per legge, da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 10.000,00 (diecimila/00) ciascuna, oltre I.V.A. come per legge, con scadenza entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Le rate del canone di affitto, con l'eccezione della prima rata, saranno corrisposte a mezzo bonifico bancario da accreditare sul conto corrente bancario i cui estremi verranno comunicati dalla Proprietaria all'Affittuaria entro la data di scadenza della seconda rata del canone di affitto. La prima rata del canone di affitto sarà corrisposta, invece, entro il giorno 5 gennaio 2018 mediante la consegna, da parte dell'Affittuaria alla Proprietaria, di uno o più assegni circolari bancari.

Il mancato pagamento anche di un solo canone costituirà grave motivo di risoluzione del contratto, che sarà automaticamente operativa decorsi invano 15 giorni dalla diffida ad adempiere che la Proprietaria comunicherà alla Condutrice a mezzo P.E.C..

#### 6. DEPOSITO CAUZIONALE

L'Affittuaria verserà alla Proprietaria, entro 3 (tre) giorni dalla sottoscrizione del contratto di affitto, in aggiunta alla prima rata di canone di affitto, a titolo di deposito cauzionale ed a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente Contratto di Affitto, la somma onnicomprensiva di euro 30.000,00 (trentamila/00), pari a 3 (tre) rate di canone mensile.

*Il deposito cauzionale sarà corrisposto tramite la consegna di uno o più assegni circolari. La Proprietaria rilascerà debita quietanza del pagamento del deposito cauzionale all'atto della consegna dell'assegno o degli assegni circolari bancari stessi.*

#### **7. DIPENDENTI**

*I Rapporti di Lavoro saranno trasferiti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 cod. civ., salvo quanto infra. I Dipendenti Trasferiti, quindi, passeranno alle dipendenze dell'Affittuaria con effetto dalla Data di Efficacia, con conseguente subingresso da tale data della stessa Affittuaria nei relativi Rapporti di Lavoro Trasferiti.*

*Le Parti si danno reciprocamente atto che in data 7 dicembre 2017 sono state inviate, mediante raccomandate A.R., le comunicazioni alle rappresentanza sindacali ai sensi dell'art. 47 L. 29.12.1990, ma che ad oggi non sono state avviate le ulteriori procedure previste in detto articolo.*

*La Proprietaria si obbliga a far sottoscrivere, quanto prima possibile, accordi conciliativi individuali tra la Proprietaria ed ognuno dei Dipendenti Trasferiti aventi ad oggetto la rinuncia da parte di ognuno degli stessi ad ogni diritto o pretesa di natura retributiva o contributiva, contrattuale e/o risarcitoria nei confronti dell'Affittuaria (in conseguenza dell'efficacia del presente Contratto di Affitto) per eventuali pretese riguardanti il periodo anteriore all'affitto dell'azienda.*

#### **8. DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA PROPRIETARIA**

*La Proprietaria rilascia le dichiarazioni e garanzie contenute nel presente Contratto di Affitto e conferma che le stesse, nei limiti e con le eccezioni precisate, sono veritiere e corrette alla data di sottoscrizione del presente Contratto di Affitto, e per tutta la durata del presente Contratto di Affitto.*

#### **9. DICHIARAZIONI, OBBLIGHI E GARANZIE DELL'AFFITTUARIA**

*L'affittuaria si obbliga a non eseguire opere di qualsiasi genere, senza autorizzazione scritta della proprietaria.*

*L'affittuaria potrà apportare all'Azienda locata innovazioni o modifiche solo con il consenso scritto della Proprietaria, che comunque resteranno acquisite senza compenso o indennità alcuna, ed in nessun caso potranno essere compensate con somme eventualmente dovute a qualsiasi titolo alla Affittuaria.*

*L'Affittuaria si obbliga a mantenere in buono stato di conservazione, funzionamento e sicurezza l'Azienda, e riconsegnarla nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo la normale usura.*

*Con la consegna, l'Affittuaria assume in via esclusiva e per intero, tutti gli obblighi, i rischi, gli oneri e le responsabilità connessi all'esercizio dell'Azienda sorti dopo la Data di Consegna, nei confronti della Proprietaria, dei terzi e della pubblica autorità.*

*L'Affittuaria dovrà vigilare sull'integrità dell'Azienda e dovrà osservare e far osservare a tutti coloro che, per qualunque titolo o causa, intrattengano rapporti con essa, le disposizioni relative alla gestione dell'Azienda, presenti e future, imposte da leggi e regolamenti.*

*L'Affittuaria si impegna ad osservare le vigenti prescrizioni igienico-sanitarie, antinforturistiche, di sicurezza in genere e antincendio in specie, e si obbliga a mantenere l'Azienda costantemente uniformata a tali prescrizioni, a sua cura e spese, osservando e vigilando affinché il godimento della medesima e degli immobili non costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e la sicurezza delle cose.*

*L'Affittuaria dovrà fare in modo che l'Azienda sia mantenuta in stato di conservazione ed efficienza tali da non causare pericolo di danno, assumendo su di sé la cura e l'obbligo di effettuare tutte le riparazioni relative ai beni aziendali, con l'onere di avvertire preventivamente la Proprietaria in merito agli interventi da effettuare.*

*L'Affittuaria si obbliga a comunicare tempestivamente alla Proprietaria qualsivoglia vicenda rilevante per l'esercizio dell'attività d'Azienda, con particolare riguardo all'avvio e/o alla definizione di eventuali procedimenti penali e/o amministrativi.*

*L'Affittuaria si obbliga a destinare l'Azienda esclusivamente all'esercizio dell'attività a cui è attualmente destinata.*

*L'Affittuaria non potrà disporre in alcun modo dei beni aziendali, singolarmente o nel loro complesso, per scopi diversi da quelli contrattualmente previsti e salvo che per l'esercizio ordinario dell'Azienda.*

*L'Affittuaria dovrà tenere la Proprietaria manlevata ed indenne da qualsiasi debito incluso nel perimetro dell'Azienda affittata.*

*E' espressamente vietato all'Affittuaria subaffittare parzialmente o totalmente l'Azienda, così come cedere a terzi il presente Contratto di Affitto.*

*La violazione di tale obbligo costituirà grave inadempimento che giustifica la risoluzione automatica del contratto, ove la proprietaria dichiarerà di volersene avvalere con comunicazione da inviarsi a mezzo P.E.C. entro 10 giorni dalla conoscenza della causa di risoluzione medesima.*

*L'affittuaria si obbliga espressamente ed incondizionatamente, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c., a stipulare, entro e non oltre 30 giorni dalla consegna dell'immobile, con primaria Compagnia assicuratrice, idonea polizza assicurativa c.d. "all risks" o più polizze a copertura:*

*1. dei rischi di danni all'immobile sia a tutti gli impianti, attrezzature ed arredi, non imputabili alla responsabilità del Locatore, ivi compresa perdita, distruzione, rotture di impianti o danni accidentali (incluso terremoto, incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici, terrorismo), nonché gli altri eventi normalmente assicurati dalla proprietà, coperti dalle compagnie assicurative e reperibili nel mercato assicurativo per immobili paragonabili a quello locato; detta polizza sarà vincolata a favore della concedente.*

*2. dei rischi per la responsabilità nei confronti di terzi e del personale della Condittrice, per danni a cose o lesioni a persone (compresi i dipendenti, collaboratori o clienti della Condittrice), cagionati in occasione dello svolgimento delle proprie attività.*

*L'Affittuaria si obbliga a mantenere in essere, valide ed operanti, le suindicate polizze assicurative per l'intera durata del presente contratto e del suo eventuale rinnovo, a tal fine impegnandosi a produrre annualmente alla Proprietaria, entro e non oltre il termine di trenta giorni dalla scadenza delle polizze assicurative di cui ai paragrafi che precedono, copia dei rinnovi delle polizze, nonché delle ricevute di pagamento dei relativi premi.*

*In caso di mancata consegna dei suindicati rinnovi e delle quietanze di pagamento dei relativi premi entro i termini suindicati, decorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, il presente contratto si risolverà di diritto ex art. 1456 c.c., salvo ogni diverso diritto, anche risarcitorio.*

#### **10. SUBENTRO NEI CONTRATTI**

*Per effetto del presente contratto l'Affittuaria subentra nei contratti stipulati dalla proprietaria per l'esercizio dell'azienda, così come in ogni altro rapporto giuridico precedentemente sorto in capo alla Proprietaria per l'esercizio dell'azienda, chiedendone la reintestazione a se medesima, ove richiesto.*

*Nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla Proprietaria nel caso di risoluzione di tali contratti.*

*L'Affittuaria non assume nè i debiti nè i crediti della Proprietaria relativi all'azienda affittata. Alla cessazione dell'affitto la Proprietaria non assumerà nè i debiti nè i crediti dell'Affittuaria.*

*Al termine del contratto l'Affittuaria si obbliga a non cessare le utenze e di facilitare la loro reintestazione alla Proprietaria.*

#### **11. DIRITTO DI PRELAZIONE**

*L'Affittuaria avrà diritto di prelazione nell'acquisto dell'Azienda affittata e degli immobili in essa compresi, anche ai sensi dell'art. 38 L.392/78 e dell'art. 104 bis comma V L.F..*

*L'Affittuaria, nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in materia, potrà esercitare il diritto di prelazione riconosciuto dal presente articolo per tutto il periodo di durata del Contratto di Affitto e, successivamente alla scadenza dello stesso, nell'ambito della/e procedura/e competitiva/e che verrà/anno a tal fine espletata/e.*

#### **12. SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO**

*Il presente Contratto di Affitto si scioglierà automaticamente alla sua scadenza, ed in ogni caso nel momento in cui l'Azienda verrà ceduta in conseguenza delle procedure competitive espletate nella procedura di concordato preventivo della Proprietaria.*

#### **13. PRESTAZIONE ENERGETICA**

*Le parti si dichiarano edotte della normativa di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche ed integrazioni. L'affittuaria da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile aziendale di proprietà della concedente oggetto del presente contratto di affitto censito in Catasto Fabbricati di Sabaudia al Foglio 2, part. 252 sub. 2; in proposito si allega al presente atto sotto la lettera "C", l'attestato di prestazione energetica redatti in data odierna dal Geom. Erasmo Lambiasi, iscritto all'Ordine dei Geometri di Latina al n. 878, nei quale all'immobile è stata attribuita la classe energetica "G".*

#### **14. FORO COMPETENTE**

*Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sarà competente il Foro di Roma.*

#### **15. SPESE -REGIME FISCALE DEL CONTRATTO DI AFFITTO**

*Le spese notarili e di registrazione del presente Contratto di Affitto saranno a carico della parte Affittuaria.*

*Le Parti dichiarano che i corrispettivi previsti nel presente atto sono soggetti a I.V.A. e ne chiedono pertanto la registrazione a tassa fissa. Avendo il fabbricato strumentale concesso in godimento valore normale non superiore al 50 % dell'azienda affittata il concedente esercita l'opzione per l'assoggettamento*

*del presente atto all'I.V.A., ai sensi della vigente disciplina in materia.*

#### **16. COMUNICAZIONI**

*Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni qui contenute sarà eseguita per iscritto, in lingua italiana, e si intenderà validamente effettuata con la spedizione a mezzo lettera raccomandata o posta elettronica certificata.*

*Tali comunicazioni saranno indirizzate come segue:*

*(a) Alla Proprietaria: presso la sede sociale su specificata o alla PEC  
postacertificata@pec.korusweb.it*

*(b) Alla Affittuaria: presso la sede sociale su specificata, oppure alla PEC  
kompany@pec.it*

*Ogni Parte potrà comunicare all'altra Parte un diverso indirizzo fisico o di posta elettronica certificata a cui inviare le comunicazioni ai sensi del presente articolo."*

Avezzano, quattordici dicembre duemiladiciassette



