

	REPERTORIO N.4625	RACCOLTA N.3637
	CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA	Registrato a: Catania il 05/11/2021 n. 39958 Serie 1T
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventuno, il giorno due del mese di novembre.	
	2 novembre 2021	
	In Belpasso, Stazione Motta Sant'Anastasia, contrada Piraino	
	snc.	
	Innanzi a me Avv. Onorio TESTONI BLASCO di SCIACCA , di Ferdi-	
	nando, Notaio in Paternò, con studio ivi nella via G.B. Nico-	
	losi n.103, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riu-	
	niti di Catania e Caltagirone,	
	SONO PRESENTI	
	da una parte, detta Concedente o	
	- Per la società _____ con sede a Messina,	
	_____ia	
	sn, capitale sociale Euro 3.588.650,00, interamente versato,	
	iscritta nel registro delle Imprese di Messina con codice fi-	
	scale, partita iva e numero d'iscrizione _____ e nel	
	R.E.A. al _____, l'Amministratore Unico e legale rappre-	
	sentante _____ nato a Messina _____,	
	domiciliato presso la sede legale, a quanto infra autorizzato	
	in forza del vigente statuto sociale ed in esecuzione dei de-	
	creti del Tribunale di Messina, Sezione Fallimentare, del 15	
	settembre 2021 e del Giudice Delegato della procedura di con-	
	cordato preventivo del 27 ottobre 2021;	

dall'altra, detta Affittuaria o MEDIAL:

- Per la società _____, società con unico socio, con sede legale in Ragusa, contrada Bettafilava sn, capitale sociale Euro 1.200.000,00, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale con codice fiscale e numero d'iscrizione _____ e partita iva _____ l'Amministratore Unico e legale rappresentante _____, nato a Chiaramonte Gulfi il 7 gennaio 1947, domiciliato per la carica presso la sede legale, a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale;

nonché, detta ERGON:

- Per la _____, con sede legale in Ragusa, nella contrada Bettafilava snc, capitale sociale Euro 5.800.000,00, interamente versato, iscritta presso la Camera di Commercio di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale con codice fiscale, partita iva e numero d'iscrizione _____, il Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante _____, domiciliato presso la sede legale, a quanto infra autorizzato giuste delibere del c.d.a. adottate in data 19.4.2021 e 23.9.2021, debitamente trascritte nel relativo libro sociale. Detti comparenti, della cui identità personale, poteri e qua-

lifica, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale per migliore intelligenza si premette quanto segue.

PREMESSO

A. è titolare di un complesso aziendale operante nel settore del commercio sia all'ingrosso sia al dettaglio di prodotti alimentari e non, rientrante nel settore della GDO (Grande Distribuzione Organizzata);

B. Con contratto di affitto di ramo di azienda dell'11.5.2019, ai rogiti del Notaio Domenico Guaccero (rep. 15266 racc. 9109), , a fronte della propria sopravvenuta situazione di crisi finanziaria, intendendo ricorrere a una procedura di composizione di essa, al fine di preservare il patrimonio, l'avviamento e la continuità aziendale, di tutelare i propri creditori e di salvaguardare i livelli occupazionali, affittava il proprio ramo d'azienda alla società

, con sede in Rutigliano (BA), strada Provinciale 84 Rutigliano Km 7.800, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di ;

C. Gicap, con la partecipazione di Like Sicilia, avviava, quindi, il procedimento di cui all'art. 47 della L. 428/1990 che si concludeva con verbale di accordo sindacale del 6.6.2019. Successivamente anche al fine di delimitare e rendere certo il debito nei confronti dei lavoratori, sottoscriveva con oltre il 95% dei lavoratori verbali di concilia-

zione individuale in sede protetta nei quali venivano indicati espressamente gli emolumenti dovuti ai lavoratori che, tra l'altro, accettavano il trasferimento e rinunciavano alla solidarietà per gli emolumenti pregressi rimanendo tutto quanto maturato dopo la data di efficacia a carico di

Conseguentemente, a far data dall'efficacia del contratto di affitto di ramo d'azienda (17.6.2019), tutti i rapporti di lavoro degli addetti ai pp.vv. sono transitati alle dipendenze di Like Sicilia che li ha gestiti in assoluta autonomia, divenendo unico soggetto obbligato al pagamento di qualsiasi emolumento (anche differito) sorto in favore dei lavoratori dalla data di efficacia del contratto e sino all'effettivo passaggio dei lavoratori alla nuova Affittuaria;

D. Il 15.5.2019 depositava al Tribunale di Messina ricorso per concordato preventivo con riserva, ai sensi dell'art. 161, co. 6, l. fall., con attribuzione del n. 2/2019 R.G.C.P. Successivamente depositava il piano definitivo attualmente in fase di revisione con termine di deposito fissato dal Tribunale al 15.10.2021, termine di deposito rispettato da Gicap;

E. Nelle more della su indicata procedura concorsuale, dichiarata aperta con decreto del Tribunale di Messina del 12.6.2020, si registravano contrasti tra Gicap e Like Sicilia, nonché a seguito della disdetta ex art. 8 del contratto di affitto intimata in data 17.3.2021 - con efficacia a far data

dal 18.6.2021 -, interveniva la scadenza del contratto di affitto di ramo d'azienda tra le Parti;

F. In coerenza con quanto su descritto:

i. con provvedimento del 31 maggio 2021 il Tribunale di Messina apriva una procedura competitiva per l'affitto dell'intero ramo di azienda di Gicap oggetto di affitto con Like Sicilia s.r.l. al fine di salvaguardare l'integrità e il valore dell'azienda e, dunque, con l'assoluta urgenza e indifferibilità che connota la stipulazione dell'affitto, indispensabile al fine di mantenere in vita il ramo, evitandone l'erosione dell'avviamento ed eventuali cesure gestorie - anche a tutela dei livelli occupazionali - nell'ottica di una migliore cessione dello stesso in sede concordataria;

ii. per tale motivo i requisiti della gara competitiva disposta dal Tribunale (meglio esposti in seno alla pec in data 7.6.2021 inviata dai Commissari Giudiziali alle Società partecipanti) sono stati delineati in maniera oggettiva, ispirandosi al criterio del "minor impatto" sul piano proposto dal debitore, anche per non alterare oggettivamente la proposta e non ostacolarne la realizzazione;

iii. alla gara competitiva partecipavano Like Sicilia S.r.l. ed Ergon soc. cons. a r.l.. Quest'ultima, in particolare, presentava, da ultimo, la proposta irrevocabile di affitto del 28 giugno 2021 che prevedeva, al pari di quella di Like Sicilia, l'assorbimento di tutti i lavoratori addetti ai pp.vv. oggetto

di affitto;

iv. con decreto del 29.6.2021 il Tribunale chiedeva ai Commissari Giudiziali di rendere il proprio parere in ordine alle due offerte irrevocabili pervenute, previa interlocuzione con la società proponente e le Organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti della Gicap; parere che veniva reso in data 19.07.2021.

G. Con provvedimento emesso il 15.9.2021, comunicato il 20 settembre 2021, anche sulla scorta del parere reso dai Commissari Giudiziali, il Tribunale di Messina disponeva l'aggiudicazione della procedura competitiva in favore di Ergon soc. cons. a r.l. alle condizioni indicate nella proposta irrevocabile di affitto del 28.6.2021 - che qui integralmente si richiama e viene confermata dall'Affittuaria -. Il Tribunale, conseguentemente, assegnava termine per la stipula del contratto di affitto di ramo d'azienda sino al 30.9.2021, poi prorogato, con provvedimento del 6.10.2021, al 15.10.2021, previa approvazione del testo da parte del Tribunale medesimo, approvazione giunta con decreto reso in data 27.10.2021;

H. Ergon - siccome anticipato nella propria comunicazione del 7 maggio 2021, contenente proposta di affitto per sé e/o per le proprie consorziate - data la sua natura consortile e in base al suo statuto sociale, non svolgendo in proprio attività operativa, ha interesse ad affidare - come in questa sede affida, designandola, in coerenza con il proprio statuto, come

affittuaria - la gestione dei pp.vv. oggetto del presente contratto di affitto alla sua consorziata

S.r.l., società che gestisce già n. 21 punti vendita in via diretta e n. 267 attraverso propri affiliati e che ha sviluppato nell'esercizio sociale 2020 un volume d'affari di euro 204.253.807,00. A tal fine dichiara, come infra, avendo partecipato alla gara competitiva come consortile, di obbligarsi solidalmente con _____ senza eccezione alcuna, circa il corretto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi, oneri e costi previsti nell'offerta irrevocabile del 28.6.2021 e, comunque, scaturenti dal presente contratto a carico dell'Affittuaria e in favore di _____, e nel presente contratto interviene e sottoscrive il medesimo quale coobbligata verso _____ di ogni obbligazione derivante dal presente contratto.

I. Il Tribunale di Messina, in seno al provvedimento di aggiudicazione, precisava e disponeva - a tutela dei dipendenti, dei creditori del concordato e al fine di preservare il patrimonio aziendale, l'avviamento ed evitare possibili danni dovuti interruzione dell'attività - che l'avvicendamento nella conduzione del ramo d'azienda dovesse avvenire, compatibilmente con i normali tempi di riconsegna da parte della precedente affittuaria e di consegna di _____ alla nuova affittuaria, evitando cesure gestorie e non pregiudicando in alcun modo i livelli occupazionali afferenti a detti pp.vv..

A tal fine, si precisa che tutti i pp.vv. oggetto del presente contratto di affitto di ramo d'azienda, oggi aperti e in attività, sono gestiti attualmente da Like Sicilia con la quale è stato previsto un piano graduale di riconsegna a Gicap che interverrà tra la data di stipula del presente contratto e il cinquantesimo giorno successivo.

Separatamente, ma contestualmente alla riconsegna graduale dei pp.vv. da parte di _____ procederà a consegnare i medesimi pp.vv. all'Affittuaria che ne prenderà la detenzione, al fine di evitare cesure gestorie e per mantenere i livelli occupazionali, come da provvedimento del Tribunale di Messina del 15-20.9.2021;

L. Successivamente, le Parti si sono scambiate e hanno condiviso le clausole del presente contratto, alla cui stipula nella presente stesura Commerciale _____, come disposto in seno al provvedimento del 15-20.9.2021, è stata autorizzata dal Giudice Delegato della procedura di concordato preventivo, previo parere dei Commissari Giudiziali, giusta decreto del 27 ottobre 2021.

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

1. Premesse e allegati.

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, formandone unico e inscindibile contesto.

2. Oggetto.

Commerciale concede, giusta designazione di cui
alle premesse fatta da , in affitto a
s.r.l., che accetta, il ramo d'azienda consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non, svolta nei punti vendita di propria titolarità o concessi a essa in godimento da terzi, appresso elencati e meglio descritti nei rispettivi allegati oltre che nella documentazione separatamente consegnata a - di cui dichiara di aver preso atto e conoscenza -, i quali indicano per ogni p.v. le autorizzazioni, licenze, permessi e nulla osta, le superfici di vendita, i contratti di impresa, gli impianti, i macchinari, le attrezzature, gli arredi e i beni mobili, tutti da verificarsi in contraddittorio tra le Parti al momento della consegna dei singoli pp.vv. attraverso la redazione dei relativi inventari. Più specificamente, concede in affitto a Medial i seguenti punti vendita, meglio descritti nell'elenco attrezzature che si allega al presente atto sotto la lettera "A":

- 1) punto vendita in Messina alla via Don Blasco n. 59;
- 2) punto vendita in Messina SS. 114 Km 4.800 - località Pistunina (ME);
- 3) punto vendita in Messina presso il villaggio Torre Faro alla via Circuito in C.da Margi;
- 4) punto vendita in Messina alla via G. La Farina Is. XI n.

	291;	
	5) punto vendita in Roccalumera (ME) alla via Lungomare Pal.	
	Papandrea;	
	6) punto vendita in Messina alla via Maregrosso ex area Ci-	
	troen;	
	7) punto vendita in Barcellona Pozzo di Gotto (ME) alla Piazza	
	G. Amendola snc (oggi Piazza Sandro Pertini);	
	8) punto vendita in Messina SS. 114 Km 6.300 - località Treme-	
	stieri (ME);	
	9) punto vendita in Villafranca Tirrena (ME) alla via S. Anto-	
	nio n. 75, ang. via Zizzo;	
	10) punto vendita in Santa Teresa di Riva (ME) alla via Tor-	
	rente Agrò;	
	11) punto vendita in Cosenza alla via Asmara snc;	
	12) punto vendita in Paola (CS) alla via Nazionale n. 153;	
	13) punto vendita in Letojanni (ME) alla Contrada Vigna Vec-	
	chia;	
	14) punto vendita in VillaFranca Tirrena (ME) alla via Nazio-	
	nale - piazzale Marullo n. 572;	
	15) punto vendita in Messina alla via Carlo Botta Is. 206 n.	
	216;	
	16) punto vendita in Capo d'Orlando (ME) alla via Consolare	
	Antica n. 328;	
	17) punto vendita in San Filippo del Mela (ME) alla Fraz. Ar-	
	chi Sup. Zona A.S.I.;	

	18) punto vendita in Sant'Agata Militello (ME) alla via Vincenzo Zito (Angolo via Medici, via Mortilli);	
	19) punto vendita in Messina alla S.S. 114 Km 5,200 - Pistunina;	
	10) punto vendita in Lipari (ME) alla via San Vincenzo - frazione Canneto;	
	21) punto vendita in Rosarno (CS) alla via Nazionale - C.da Alimastro;	
	22) punto vendita in Messina alla via Consolare Valeria Villaggio Minissale;	
	23) punto vendita in Torrenova (ME) alla via Nazionale;	
	24) punto vendita in Sciacca (AG) alla via Lioni n. 60;	
	25) punto vendita in Roccalumera (ME) alla via Torrente Allume;	
	26) punto vendita in Milazzo (ME) alla via Ten. Siro Brigiano n. 53 / 55;	
	27) punto vendita in Messina alla via Lago Grande n. 100 - Ganzirri;	
	28) punto vendita in Messina alla via Jachiddu n. 90;	
	29) punto vendita in Spadafora (ME) alla via Umberto I n. 267;	
	30) punto vendita in Terme Vigliatore (ME) alla via I Maggio n. 32;	
	31) punto vendita in Tusa (ME) alla via Stazione Fraz. Castel di Tusa n. 1;	
	32) punto vendita in Casole Bruzio (CS) alla via Tiberio Caso-	

le snc;

33) punto vendita in Stefano di Rogliano (CS) al Piano Lago

S.S. 108;

34) punto vendita in Rende (CS) alla via Todaro n. 193;

35) punto vendita in Messina al Viale Annunziata n. 106;

36) punto vendita in Messina alla via Siracusa n. 12;

37) punto vendita in Torano (CS) alla via S.Sebastiano s.n.

Torano Castello.

concede, altresì, in subaffitto a i seguenti punti vendita, meglio descritti nell'elenco attrezzature che si allega al presente atto sotto la lettera "B":

1) punto vendita in Reggio Calabria alla via Pio XI n. 18/22;

2) punto vendita in Giardini Naxos (ME) alla via Chianchitta - Traversa Sciacca;

3) punto vendita in Taormina (ME) - frazione Trappitello alla via Francavilla n. 10;

4) punto vendita in Sciacca (AG) alla via Allende snc;

5) punto vendita in Palermo alla via Del Levriere nn. 92/96.

3. Rapporti di lavoro.

Ai sensi dell'art. 2112 c.c., verranno trasferiti all'Affittuaria, contestualmente alla consegna ad essa dei punti vendita - da avvenire per patto essenziale tra le parti entro e non oltre il termine del cinquantesimo giorno dalla stipula del presente contratto - presso i quali i dipendenti sono addetti e dislocati, tutti i rapporti di lavoro subordi-

nato in essere con il personale dipendente addetto siccome indicati nell'elenco, predisposto per singolo punto vendita, che si allega al presente contratto sotto la lettera "C", e che indica per ogni lavoratore: dati anagrafici, inquadramento (livelli e mansioni), trattamento retributivo (*full time* o *part time*), scatti di anzianità, identificazione della natura determinata o indeterminata del rapporto di lavoro (con specifica della presenza di eventuali apprendisti).

L'Affittuaria si impegna, inoltre, una volta stabilizzato il personale dislocato e addetto nei 42 punti vendita, a procedere, alle condizioni previste nell'accordo intervenuto in data 11 ottobre 2021 con le organizzazioni sindacali, a ulteriore allargamento della base occupazionale a essi riferibile attingendo dal bacino dei tredici lavoratori, di cui n. 8 amministrativi e n. 5 ispettori, non ricompresi nel perimetro dei dipendenti trasferiti, tenuto conto dei loro profili e della loro eventuale disponibilità su base volontaria allo svolgimento di mansioni diverse e a eventuali trasferimenti di sede.

Gicap precisa alle altre parti, che ne prendono atto, che tutti i rapporti di lavoro sino al concreto passaggio a Medial sono stati (e sono attualmente) gestiti esclusivamente da Like Sicilia S.r.l. in forza del contratto di affitto richiamato nelle premesse e che Gicap non gestirà mai i pp.vv. riconsegnati.

Gicap rappresenta di aver già richiesto a Like Sicilia s.r.l.

che, come detto, ha gestito e gestirà esclusivamente tutti i rapporti di lavoro con i dipendenti attualmente in forza sino al passaggio alle dipendenze di Medial, tutti i contratti di lavoro dei singoli dipendenti dei punti vendita presso i quali i lavoratori sono dislocati e addetti, unitamente al loro fascicolo sanitario, e si impegna a consegnarli all’Affittuaria in sede di redazione dell’inventario e di consegna dei medesimi pp.vv. e, comunque, man mano che le verranno trasmessi da Like Sicilia.

Qualora i dipendenti attualmente in forza e trasferiti dovessero avanzare nei confronti dell’Affittuaria pretese per mancate retribuzioni, differenze retributive, permessi, riduzioni orario di lavoro, festivi, scatti di anzianità, prestazioni ordinarie, domenicali, notturne e festive, eventuali prestazioni straordinarie, TFR, pretese risarcitorie o indennitarie, discendenti e/o comunque connesse al rapporto di lavoro intercorso sino a ora alle dipendenze di Like Sicilia ovvero afferenti al rapporto di lavoro precedentemente intercorso con GICAP, Medial ne darà immediata comunicazione documentata a Gicap che, a sua volta, avrà 10 giorni per riscontrare la richiesta ed eventualmente far rivolgere le pretese dei lavoratori verso la precedente affittuaria, nonché potrà eventualmente costituirsi in un eventuale giudizio.

Qualora le pretese dei lavoratori non fossero soddisfatte o regolate a carico di chi spetta e l’Affittuaria fosse costret-

ta, con provvedimento giudiziale, dai lavoratori al pagamento degli emolumenti richiesti afferenti a periodo antecedente al presente contratto, previa apposita comunicazione alla Concedente ed esibendo previamente la pertinente documentazione giustificativa e, all'esito del pagamento, specifico rendiconto, avrà facoltà di detrarre dal corrispettivo dell'affitto di azienda quanto eventualmente pagato ai dipendenti trasferiti per titolo o causa anteriore al presente contratto (ivi incluso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la quota di tfr maturata in favore dei dipendenti nel corso del rapporto svoltosi prima del presente contratto).

D'altro canto, l'Affittuaria sarà, allo stesso modo, unica responsabile, con integrale esclusione della solidarietà della Concedente, per ogni obbligazione verso i lavoratori trasferiti avente causa e/o titolo successivi alla data di efficacia del presente contratto e sino alla cessazione di esso.

Le Parti dichiarano di aver già inviato ai sindacati la comunicazione di cui all'art. 47, l. n. 428/1990 e si sono tenuti i relativi incontri e gli accordi prevedendo, tra l'altro, quanto prescritto nel provvedimento del Tribunale del 15-20.9.2021.

4. Esclusioni.

Non formano oggetto del presente contratto, indi sono esclusi dal ramo di azienda oggi affittato, le disponibilità liquide, nonché tutti i crediti e i debiti per qualsivoglia titolo o

causa, ivi inclusi quelli derivanti dai rapporti di lavoro, a esso relativi e sorti anteriormente alla data odierna, ancorché a oggi non scaduti, i quali continueranno a competere e a gravare esclusivamente sulla Concedente (o su Like Sicilia per il periodo in cui essa è stata affittuaria e in base all'epoca in cui sono sorti e alla loro scaturigine), mentre i crediti e i debiti sorti nel corso del presente contratto, ancorché non scaduti alla data di cessazione di quest'ultimo, resteranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'Affittuaria.

Per patto essenziale tra le parti, la Concedente si obbliga a manlevare e tenere indenne, osservate le modalità di cui al precedente punto 3, l'Affittuaria da qualsivoglia pretesa di terzi, dipendente e/o occasionata dalla pregressa gestione del ramo di azienda, anche se compiuta da parte della precedente affittuaria . Allo stesso modo, l'Affittuaria si obbliga a manlevare e tenere indenne la Concedente da qualsivoglia pretesa di terzi, dipendente e/o comunque occasionata o dipendente dalla gestione del ramo di azienda oggetto del presente contratto fino alla sua cessazione e riconsegna.

Resta reciprocamente inteso che, qualora, previo avviso alla Concedente e agli Organi della Procedura, cui verranno concessi 15 giorni per riscontrare la comunicazione, l'Affittuaria fosse costretta a pagare debiti verso terzi afferenti alla pregressa gestione del ramo d'azienda per i quali sussista ob-

bligazione solidale e/o che possano compromettere la concreta operatività dei pp.vv. (determinando le eventualità di rilascio e/o la chiusura o l'interruzione di utenze), e, comunque, relativi al periodo successivo alla data di deposito da parte della Concedente del ricorso ex art. 161, co. 6, l. fall., l'Affittuaria, salvo provvedimento contrario del Giudice Delegato, potrà trattenere i relativi importi dalle somme dovute a titolo di corrispettivo per l'affitto del ramo d'azienda. Inoltre, è espressamente escluso dal ramo di azienda oggetto del presente contratto tutto quanto non espressamente indicato negli allegati.

5. Dichiarazioni, garanzie e obblighi della Concedente.

La Concedente dichiara e garantisce:

a) con riferimento a tutti i punti vendita, sia concessi in affitto, sia concessi in subaffitto, tutti regolarmente aperti al pubblico:

a1) di svolgere, attraverso l'affitto a Like Sicilia, l'attività dei singoli punti vendita nei beni immobili indicati nell'elenco dei contratti di locazione che si allega sotto la lettera "D";

a2) di essere in possesso di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi e nulla osta, all'uopo indicati nell'allegato "E", che essi sono perfettamente vigenti e che non sono intervenuti atti o fatti, noti alla Concedente e/o da questa considerati non irrisolvibili, che possano avere delle refluenze negative

rispetto alla loro validità o efficacia e all'esercizio e allo svolgimento delle attività dei singoli rami di azienda; di obbligarsi - anche richiedendo fattiva collaborazione alla precedente affittuaria del ramo d'azienda, Like Sicilia s.r.l. - a prestare e/o a fare prestare la massima collaborazione per la voltura in favore dell'Affittuaria di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi e nulla osta, all'uopo indicati nell'allegato "E", o, comunque, indispensabili per l'esercizio e lo svolgimento delle attività dei singoli rami di azienda; in ogni caso, l'assenza di autorizzazioni, licenze, permessi e nulla osta essenziali per l'esercizio e lo svolgimento delle attività dei singoli p.v. o la loro mancata voltura o il loro venir meno nel corso del rapporto in capo all'Affittuaria, purché per causa non dipendente da quest'ultima, determinerà la risoluzione del presente contratto limitatamente ed esclusivamente all'affitto o al subaffitto del punto di vendita in oggetto, fermo restando che l'Affittuaria dovrà darne immediata e preventiva comunicazione alla Concedente, la quale avrà un termine di 10 giorni per riscontrare la comunicazione e istanziare agli Organi della procedura e ulteriori 15 giorni per ottenere i provvedimenti degli Organi della Procedura e/o eventualmente risolvere, anche con la massima collaborazione dell'Affittuaria, il problema che ostacoli il concreto esercizio dell'attività del p.v. in questione;

a3) di essere in possesso di tutti i contratti necessari per

l'esercizio e lo svolgimento delle attività dei singoli pp.vv., quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: i contratti di locazione o, comunque, di godimento degli immobili in cui si trovano i punti vendita, il cui elenco è allegato sotto la lettera "D", i contratti relativi alla disponibilità dei parcheggi, le ricevute delle utenze, i documenti o le auto-attestazioni per il godimento di impianti, macchinari, attrezzature, arredi e beni mobili; in ogni caso, qualora manchi o, anche nel corso del rapporto, cessi di essere vigente un contratto di impresa essenziale per la conduzione del singolo punto vendita e per l'esercizio e lo svolgimento dell'attività, e sempre che ciò non si sia verificato per causa imputabile all'Affittuaria, si verificherà la risoluzione del presente contratto limitatamente ed esclusivamente all'affitto o al subaffitto del punto di vendita di cui trattasi, fermo restando che l'Affittuaria dovrà darne immediata e preventiva comunicazione alla Concedente che avrà un termine di 10 giorni per riscontrare la comunicazione e istanziare agli Organi della procedura e ulteriori 10 giorni per ottenere i provvedimenti degli Organi della Procedura e/o eventualmente risolvere, anche con la massima collaborazione dell'Affittuaria, il problema che ostacoli il concreto esercizio dell'attività del p.v. in questione;

a4) di obbligarsi a consegnare impianti, macchinari, attrezzature, arredi e beni mobili, liberi da ogni peso, vincolo, gra-

vame, onere e diritti di terzi che ne impedisca la fruibilità, corredati delle relative certificazioni (ove normativamente richieste), conformi alle norme antinfortunistiche e sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, funzionanti e in normale stato di manutenzione; di obbligarsi, altresì, a propria cura e spese, al pagamento degli oneri relativi al loro godimento (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dei canoni dei contratti di leasing), nonché alla manutenzione straordinaria dei beni per tutta la durata del rapporto, a sostenere i costi dello smaltimento e/o del conferimento in discarica dei beni non rispondenti alla superiore dichiarazione e garanzia e non facenti parte della consegna, nonché alla loro sostituzione o adeguamento, qualora non funzionanti o non conformi alla normativa vigente;

a5) che rappresenta di aver sollecitato al pagamento di ogni canone, spesa, costo, onere relativo all'esercizio dei rami d'azienda afferenti al periodo di affitto a ; in ogni caso si impegna a manlevare e tenere indenne l'Affittuaria da essi, fermo restando il proprio diritto di escutere . L'Affittuaria, previa comunicazione alla Concedente e agli Organi della Procedura, e, salvo motivato provvedimento che non autorizzi, potrà eventualmente sostenerli, se strettamente necessari alla concreta operatività dei pp.vv. (si pensi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a canoni locativi e forniture di uten-

ze), e recuperarne l'importo trattenendolo dal corrispettivo dell'affitto d'azienda;

a6) di impegnarsi, qualora siano pendenti con terzi soggetti dei contratti di affidamento di reparti, a recedere da quelli da essa sottoscritti, a propria cura e spese e senza alcun onere per l'Affittuaria, o, comunque, a fare il possibile per consegnare i punti vendita all'Affittuaria senza rapporti di affidamento di reparti a terzi, sollecitando in tal senso

ovvero eventualmente operando la relativa disdetta in sede di consegna dei punti vendita;

b) con riferimento ai soli punti vendita concessi in subaffitto:

b1) di obbligarsi a prestare la massima collaborazione perché a tutti i soggetti concedenti i rami d'azienda a sia comunicato da quest'ultima, entro tre giorni lavorativi dalla stipula del presente contratto, il presente subaffitto e prestino, ove necessario, il proprio assenso al subaffitto in favore di Medial; in ogni caso, il diniego espresso dell'assenso da parte dei soggetti concedenti, che chiedano il rilascio opponendosi al subaffitto, determinerà la risoluzione del presente contratto limitatamente ed esclusivamente al subaffitto del punto di vendita, sempre che non riesca ad ottenere il menzionato assenso entro i successivi 15 giorni ovvero il diniego sia, secondo una valutazione congiunta e in buona fede a opera delle parti, irragionevole e contrastabile in sede

giurisdizionale;

b2) che sono stati regolarmente eseguiti i pagamenti dei corrispettivi degli affitti dei rami di azienda, che saranno concessi in subaffitto a Medial, e che il relativo onere nel corso del presente contratto graverà esclusivamente a carico della Concedente, ferme restando le modalità di pagamento indicate all'art. 6, cpv. penultimo.

6. Obblighi dell’Affittuaria.

L’Affittuaria si obbliga:

- a fare il possibile, per quanto di propria competenza, perché l’avvicendamento nella gestione dei pp.vv. avvenga senza cesure gestorie dell’attività di impresa, tranne per i tempi strettamente necessari all’avvicendamento medesimo, prendendo in consegna tutti i pp.vv. entro e non oltre il cinquantesimo giorno successivo alla stipula del presente e garantendone l’apertura entro e non oltre 10 giorni dalla consegna di ogni punto vendita, garantendo la conservazione dell’avviamento e dei livelli occupazionali attuali, previ i prescritti procedimenti per gli accordi sindacali;
- a corrispondere alla Concedente mensilmente il canone di affitto nella misura sottoindicata e, comunque, in ragione d’anno, in misura non inferiore al c.d. canone minimo garantito a prescindere dai risultati della gestione, con le modalità e nelle percentuali stabilite all’art. 9 del presente contratto e fermo quanto disposto al presente art. 6, cpv. penultimo;

- secondo la diligenza adeguata alla sua specializzazione, a custodire i beni del ramo d'azienda e a gestire quest'ultimo secondo la propria destinazione funzionale, economica e produttiva, mantenendone in efficienza l'organizzazione e non pregiudicando in alcun modo il valore del ramo di azienda ai fini della liquidazione finale dell'asset;

- ad assumere in proprio, ferma restando la integrale solidarietà passiva nei confronti di _____ da parte di _____, la gestione del ramo d'azienda oggetto dell'affitto facendo fronte alle spese, ai costi e agli oneri anche tributari relativi all'affitto d'azienda medesimo dalle consegne dei singoli punti vendita, manlevando e tenendo indenne Gicap da ogni pretesa avanzata da terzi a tale titolo;

- a subentrare nei contratti di locazione in essere e pagare regolarmente dalla data di efficacia del presente contratto i canoni locativi, alla stessa già noti, relativi ai beni immobili di terzi in cui vengono esercitati i singoli punti vendita;

- a pagare mensilmente e nella misura concordata alla Concedente i canoni di locazione degli immobili di proprietà della stessa Concedente in cui sono condotti alcuni pp.vv., meglio indicati nell'art. 7 del presente contratto;

- a eseguire, a propria cura e spese, con l'ordinaria diligenza, tutte le riparazioni e manutenzioni ordinarie; qualora l'Affittuaria, previo avviso alla Concedente e verifica in

contraddittorio, dovesse anticipare, previa necessaria autorizzazione da parte degli Organi della Procedura, a , il pagamento di spese di manutenzione straordinaria oggettivamente necessarie potrà compensare il relativo esborso in occasione del versamento del corrispettivo d'affitto d'azienda da essa dovuto. L'Affittuaria potrà eseguire direttamente lavori di straordinaria manutenzione nei soli casi di comprovata e in-differibile urgenza ferma la contestuale comunicazione alla Concedente; per la compensazione del relativo esborso, la Concedente istanzierà agli Organi della Procedura per la relativa autorizzazione;

- ad assicurare a propria cura e spese il patrimonio aziendale contro i rischi di incendio e furto, consegnando la copia della polizza alla Concedente;

- ad aprire i pp.vv. entro e non oltre 10 giorni dalla consegna di ognuno di essi al fine di evitare cesure gestorie che possano pregiudicare il patrimonio aziendale;

- a pagare con riferimento ai punti vendita in subaffitto in Reggio Calabria alla via Pio XI n. 18 / 22, e in Giardini Naxos (ME) alla via Chianchitta - Traversa Sciacca, direttamente ai concedenti originari i corrispettivi dei rispettivi affitti d'azienda. Trattandosi di oneri a carico di Gicap, l'Affittuaria detrarrà il relativo esborso dal maggior corrispettivo da essa complessivamente dovuto a Gicap sia mensilmente, sia su base annua ai sensi dell'art. 9;

- a pagare con riferimento ai punti vendita in subaffitto i canoni locativi dei beni immobili, qualora di proprietà di soggetti terzi rispetto ai concedenti dei rami d'azienda a Gicap, nonché, solo ove espressamente distinta nei relativi contratti, la porzione del corrispettivo dell'affitto d'azienda imputata alla locazione immobiliare.

7. Inventario e consegne dei punti vendita.

Le Parti si danno reciprocamente atto che i punti vendita saranno consegnati, dalla Concedente all’Affittuaria, fermo quanto specificato nel presente contratto, e segnatamente all’art. 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, previo rilascio e consegna di essi a GICAP, sgombri da giacenze di merci, da parte dell’attuale affittuaria, Like Sicilia s.r.l.; prima della consegna dei singoli punti vendita, l’Affittuaria controllerà la veridicità delle dichiarazioni rese dalla Concedente, effettuerà una verifica circa la effettiva esistenza e efficienza delle attrezzature indicate negli allegati “A” e “B”, e le Parti redigeranno in contraddittorio un inventario, in occasione del quale verranno consegnati tutti i documenti relativi al singolo punto vendita e dei quali abbia già la disponibilità; resta inteso che, qualora taluni documenti non indispensabili per l’apertura del punto vendita non dovessero essere nella disponibilità di Gicap, quest’ultima potrà consegnarli, a sua cura e spese, successivamente entro il termine che sarà concordato con

l'Affittuaria.

Qualora non vi siano criticità oggettive per la conduzione dei singoli punti vendita e l'esercizio della relativa attività (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'assenza o la mancanza di vigenza di autorizzazioni, licenze, permessi e nulla osta, dei contratti di locazione e dei contratti di disponibilità dei parcheggi), la Concedente consegnerà all'Affittuaria i singoli punti vendita, fermo restando il disposto dell'art. 5, lett. a2), a3), a4) e a5) e quanto disposto per le manutenzioni.

In occasione dell'inventario, inoltre, verranno riscontrati a mezzo della consultazione dei relativi contatori i consumi delle utenze già maturati a tale data per i singoli punti vendita al cui pagamento la Concedente si obbliga a far fronte, ferma restando che escuterà la precedente affittuaria, Like Sicilia.

Al momento della consegna dei singoli pp.vv. entrerà nella detenzione anche degli immobili di proprietà di GICAP, costituendosi custode dei medesimi secondo la legislazione applicabile e segnatamente quelli in San Filippo del Mela (ME), Fraz. Archi Sup. Zona A.S.I., in Lipari (ME), frazione Canneto, via San Vincenzo e in Tusa (ME), via Stazione Fraz. Castello di Tusa n. 1.

Medial si impegna, al riguardo, a corrispondere a Gicap per tutta la durata del contratto di affitto il canone locativo

nella misura pari a Euro 6.000,00 mensili (Euro 72.000,00 annui) per l'immobile di Lipari, Euro 1.850,00 mensili (Euro 22.200,00 annui) per l'immobile sito in Tusa ed Euro 6.250,00 mensili (Euro 75.000,00 annui) per quello sito in San Filippo del Mela, oltre IVA nella misura di legge, con cadenza mensile e con decorrenza dal decimo giorno successivo alla consegna di ogni p.v.. Le parti dichiarano che i rapporti locativi saranno regolati dalle norme del codice civile e dalle leggi applicabili in materia.

Le Parti si impegnano a concordare ed eseguire, ai fini dell'inventario in contraddittorio e della successiva consegna, il sopralluogo per la consegna di almeno n. 6 (sei) punti vendita ogni sette giorni a decorrere dal contestuale rilascio di essi da parte dell'attuale affittuaria, Like Sicilia s.r.l., secondo programma concordato e già scambiato tra le parti o sue modifiche concordate o necessitate, che, comunque, dovrà concludersi entro e non oltre il termine essenziale sopra indicato.

L'Affittuaria si obbliga, altresì, a provvedere all'apertura dei punti vendita via via consegnatili, entro e non oltre dieci giorni dalla relativa immissione nella detenzione in proprio favore.

8. Data di efficacia e durata.

Salve proroghe concordate dalle Parti e/o autorizzate da parte degli Organi della Procedura, l'affitto di ramo d'azienda avrà

la durata di anni tre a decorrere dalla consegna dell'ultimo punto vendita e avrà efficacia tra le parti ai fini della maturazione del corrispettivo a decorrere dall'undicesimo giorno successivo alla consegna di ogni singolo punto vendita o comunque dalla relativa apertura, se anteriore. I canoni locativi a terzi sono dovuti dalla consegna.

9. Corrispettivo.

Il corrispettivo dell'affitto del ramo d'azienda è pari al 2,2% (duevirgoladueper cento) degli incassi realizzati dai punti vendita che lo compongono, al netto dell'iva, dovuta nella misura di legge.

A tal proposito, l’Affittuaria si impegna entro e non oltre il giorno 15 (quindici) di ogni mese a comunicare alla Concedente l’ammontare degli incassi realizzati da tutti i punti vendita nel mese precedente, esibendo la relativa documentazione contabile ivi inclusa quella degli eventuali subaffittuari dei singoli pp.vv. o dei reparti interni ai pp.vv. gestiti da terzi; in coerenza, l’Affittuaria si impegna a pagare a Gicap il corrispettivo quantificato secondo la superiore percentuale, oltre iva, entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della relativa fattura, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul c/c n. 22000153, presso Banca di Credito Cooperativa La Riscossa di Regalbuto, intestato alla Concedente, iban _____, ovvero quello che venisse successivamente comunicato.

Le Parti si danno reciprocamente atto che entro il sessantesimo giorno dalla conclusione di ogni anno intero dell'affitto d'azienda l'Affittuaria sarà tenuta al versamento in favore della Concedente dell'eventuale differenza tra quanto già pagato a essa e determinato secondo la superiore percentuale sugli incassi e l'importo di euro 2.050.000,00 (duemilionicinquantamila/00), da intendersi quale corrispettivo minimo garantito dovuto annualmente detratti i canoni dei subaffitti di cui all'art. 6, cpv. penultimo.

In coerenza a quanto stabilito dall'art. 8 del presente contratto e a cagione della consegna graduale dei singoli pp.vv. e della loro effettiva apertura (entro e non oltre 10 giorni dalla consegna di ogni singolo pp.vv.), il corrispettivo minimo garantito sarà dovuto per ogni anno a partire dall'undicesimo giorno successivo alla consegna dell'ultimo punto vendita e per un triennio da tale data.

Resta reciprocamente inteso che, qualora non dovesse verificarsi il trasferimento dalla Concedente in favore dell'Affittuaria di taluni dei punti vendita o qualora il godimento di essi in capo a quest'ultima dovesse venir meno nelle more del rapporto per quanto descritto *supra*, il superiore corrispettivo minimo garantito per l'anno di riferimento registrerà una riduzione pari proporzionalmente all'incidenza, nell'anno solare precedente, del volume degli incassi al netto dell'iva realizzato dal punto vendita interessato rispetto a

quello complessivo della rete vendita, fermi restando gli obblighi di preventiva comunicazione alla Concedente e collaborazione tra le parti ai fini dell'eventuale risoluzione dei problemi riscontrati e relativi all'esercizio dei punti vendita interessati.

10. Deroghe all'art. 2561 c.c. e gestione del ramo d'azienda.

Le Parti espressamente riconoscono e stabiliscono che l'Affittuaria, in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 2561, comma 1, c.c., condurrà il ramo di azienda oggetto dell'affitto sotto la propria ditta e/o quella delle altre consorziate e adoperando la propria insegna e i propri segni distintivi.

Essa, inoltre, potrà insindacabilmente variare, a propria cura e spese, il format dei singoli punti vendita, convertendoli da supermercato a discount e viceversa.

Essa, infine, potrà concordare eventuali modifiche e/o integrazioni ai c.d. contratti di impresa o stipularne di nuovi, purché convenienti per la conduzione del ramo d'azienda affittato e l'esercizio dell'attività e senza che ciò pregiudichi o abbia refluenza alcuna sulla procedura concordataria pendente e in relazione al miglior soddisfacimento dei creditori

L'Affittuaria avrà facoltà di modificare, sulla base del proprio piano industriale, il format dei pp.vv. e di potenziare con investimenti mirati la rete commerciale, senza addebitare alcun costo o indennità di sorta anche al termine dell'affitto

alla Concedente, né compensandolo con i canoni di affitto, rinunciando a qualsiasi forma di rimborso al riguardo al termine dell'affitto o nel caso di recesso o/o disdetta anticipata o comunque nel caso di cessione a terzi del ramo di azienda al termine dell'affitto.

11. Risoluzione dell'affitto di ramo d'azienda.

Il presente contratto può essere risolto dalla Concedente, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a fronte del mancato pagamento anche di uno solo dei canoni mensili del corrispettivo dell'affitto d'azienda secondo le modalità sopra indicate e fermo un periodo di 15 giorni dalla scadenza per provvedervi, ovvero in caso di mancato versamento del canone c.d. minimo garantito nei termini suddetti.

13. Restituzione del ramo d'azienda.

Alla data di cessazione dell'affitto del ramo d'azienda, per qualsivoglia titolo o causa, l'Affittuaria riconsegnerà alla Concedente i singoli pp.vv., nello stato di fatto e di diritto in cui li ha ricevuti, secondo la descrizione di essi e dei relativi beni operata nei verbali di inventario e di presa in consegna, salvo il normale deterioramento d'uso e l'obsolescenza fisica e/o tecnica, prestando ogni collaborazione anche nel caso di avvicendamento e dimostrando l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali compresi quelli nei confronti del personale dipendente.

L'Affittuaria, inoltre, dichiara sin d'ora, senza riserva al-

	cuna, di accettare a suo carico, per la fase di restituzione	
	dei pp.vv. in favore di _____, tutte le obbligazioni e impegni	
	oggi richiesti e assunti da _____ per la consegna dei pp.vv..	
	Sempre alla data di cessazione dell'affitto del ramo	
	d'azienda, per qualsivoglia titolo o causa, salvo diverso ac-	
	cordo tra le Parti, l'Affittuaria potrà asportare a sua cura e	
	spese tutte le addizioni e le migliorie arrecate e i beni in-	
	seriti nei singoli rami d'azienda per migliorarne	
	l'efficienza, nonché quelli acquistati da essa in sostituzione	
	di quelli già consegnatili e per i quali la Concedente, a se-	
	guito di apposita comunicazione dell'Affittuaria, non avrà	
	eseguito la manutenzione straordinaria e/o la sostituzione, se	
	periti.	
	14. Facoltà di subaffitto e di cessione del contratto	
	È riconosciuta all'Affittuaria la facoltà di subaffittare uno	
	o più punti vendita o di concedere in gestione reparti a terzi	
	soggetti, fermo restando la integrale solidarietà passiva	
	dell'Affittuaria, nonché di _____, nei confronti di _____ per	
	tutte le obbligazioni scaturenti dal presente contratto, che	
	eventuali inadempimenti dei terzi non potranno avere alcuna	
	refluenza sull'ammontare del corrispettivo dovuto per	
	l'affitto d'azienda e che i corrispettivi realizzati dai su-	
	baffittuari verranno computati ai fini della determinazione	
	del volume d'affari imponibile complessivo della rete e del	
	corrispettivo variabile.	

L’Affittuaria rimarrà, inoltre, responsabile della condotta tenuta dai subaffittuari e degli eventuali danni arrecati da essi ai pp.vv..

15. Diritto di prelazione.

In considerazione delle significative risorse umane ed economiche che saranno impiegate dall’Affittuaria per la gestione della rete vendita della Concedente, nonché tenuto conto del corrispettivo dell’affitto d’azienda e del mantenimento dei livelli occupazionali, in ottemperanza a quanto statuito dal Tribunale di Messina, Sezione Fallimentare, con decreto del 20 settembre 2021, viene riconosciuto in favore di _____ il diritto di prelazione all’acquisto del ramo d’azienda affittato e/o di singoli rami che lo compongono a parità di prezzo e condizioni offerte di cui al provvedimento di aggiudicazione a seguito di procedura competitiva per la vendita di esso e/o di essi, sia che essa venga svolta nell’ambito della procedura di concordato preventivo, sia che venga svolta in seno all’eventuale fallimento della Concedente.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato da _____ entro e non oltre il termine di trenta giorni dalla comunicazione della aggiudicazione a terzi del ramo d’azienda oggetto della procedura competitiva.

16. Responsabilità solidale di Ergon

_____ sottoscrive il presente contratto per assunzione, in solido con _____, di tutte le

obbligazioni contrattuali.

17. Disposizioni varie.

Per quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle vigenti norme di legge e al principio di buona fede.

Qualsiasi modifica del presente contratto non sarà valida ed efficace tra le Parti qualora non risulti da atto scritto e non sia autorizzata dagli organi della Procedura.

L'eventuale tolleranza di una delle Parti a comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento.

18. Aspetti fiscali.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano e danno atto che i corrispettivi dell'affitto d'azienda dovuti in dipendenza del presente contratto sono assoggettati all'imposta sul valore aggiunto.

In dipendenza di quanto precede, l'imposta di registro del presente contratto sarà dovuta in misura fissa e il relativo onere, unitamente al compenso notarile, graverà a carico dell'Affittuaria, mentre i costi e oneri dei rispettivi Consulenti resteranno a carico di ciascuna parte li abbia incaricati.

Le parti dichiarano che il valore degli immobili non supera

del 50% il valore del ramo di azienda.

La registrazione del contratto avverrà a cura e spese della parte Affittuaria.

Ai fini fiscali le Parti confermano, che durante il periodo di affitto del ramo d'azienda, le quote di ammortamento verranno detratte dalla Concedente, in deroga all'art. 2561 c.c. e 102 TUIR.

Verranno rispettate le norme fiscali per quanto concerne i canoni locativi afferenti agli immobili strumentali di proprietà della concedente sopra segnate.

19. Controversie

Le Parti espressamente stabiliscono che qualsivoglia controversia relativa all'esistenza, interpretazione, esecuzione e scioglimento del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Messina.

I comparenti, dichiarando di averne esatta conoscenza, mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Atto da me scritto su nove fogli per pagine trentasei fin qui e da me letto ai comparenti che lo approvano e sottoscrivo alle ore tredici.

F.TO

F.TO

F.TO

F.TO ONORIO TESTONI BLASCO di SCIACCA, NOTAIO