



Dr. Marco Tucci
NOTAIO

Sede: BERGAMO - 24121
Via Angelo Maj, 10 - tel. 035/242815
Uff. Sec.: CLUSONE - 24023
Via Nino Zucchelli, 2 - tel. 0346/27077

Repertorio n.24054

Raccolta n.19451

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA
CON OPZIONE PER LA CESSIONE**

tra

MARCHESI Carlo, nato ad Albano Sant'Alessandro (BG) il 6 gennaio 1954, codice fiscale MRC CRL 54A06 A129N, imprenditore (carta d'identità n. AY4684685 rilasciata dal Comune di Cazzano Sant'Andrea in data 12 gennaio 2018), che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la sede della quale per la carica è domiciliato,

"REAL CASA BUILDING SRL"

con sede in Milano, via Meravigli n. 16, capitale sociale euro 200.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 03526100163, REA n. MI-2561182, soggetta all'attività di direzione e coordinamento, da parte della società a responsabilità limitata "BUILDING SERVICE SRL", con sede in Pavia, Corso Strada Nuova n. 88, capitale sociale euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Pavia, codice fiscale e numero di iscrizione 02460200187, REA PV-275329, munito di tutti gli occorrenti poteri in forza della vigente statuto sociale (qui di seguito denominata anche **"Real Casa"** o l'**"Affittante"**);

- da una parte -

e

BRATELLI Fabio, nato ad Ardesio (BG) il 14 luglio 1969, codice fiscale BRT FBA 69L14 A383S, imprenditore (carta d'identità n. AV7473389 rilasciata dal Comune di Ardesio il 4 luglio 2015), che interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la sede della quale per la carica è domiciliato,

"BRATECH SRL"

con sede in Clusone (BG), via San Vincenzo De Paoli n. 26/A, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e numero d'iscrizione 04441290162, REA BG-463162, società costituita in Italia in data 24 febbraio 2020, di nazionalità e di diritto italiano, munito di tutti gli occorrenti poteri in forza della vigente statuto sociale (qui di seguito denominata anche **"Bratech"** o l'**"Affittuaria"**);

- dall'altra parte -

Sezione I - Premesse

Premettono che:

i) Real Casa, parte affittante, è titolare di un'azienda operante nel settore della costruzioni di qualsiasi tipo e genere, anche mediante l'assunzione, sia da privati che da enti pubblici, e la commissione di appalti e subappalti nonché

Registrato a Bergamo
il 9 luglio 2020
al n. 22401
serie 1T

l'esecuzione di qualsiasi tipo di lavoro edile, comprese le attività di ristrutturazione, recupero e restauro di fabbricati dei vecchi centri urbani;

ii) l'Affittante, al momento versa in uno stato di crisi e sta valutando di presentare domanda di ammissione alla procedura di ristrutturazione dei debiti o di concordato preventivo avanti al Tribunale di Milano ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 160 ss. L.F. (il "**Concordato Preventivo**");

iii) Real Casa, al fine di salvaguardare medio tempore l'avviamento ed il patrimonio aziendale, intende stipulare con Bratech un contratto di affitto, avente ad oggetto un ramo d'azienda infra meglio definito (il "**Ramo d'Azienda**");

iv) L'Affittuaria, inoltre, propone irrevocabilmente di acquistare il Ramo d'Azienda per un importo complessivo di euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila e centesimi zero);

v) l'Affittuaria, in forza del presente contratto, subentrerà nella conduzione della gestione aziendale del Ramo d'Azienda, previo assorbimento delle maestranze in forza all'Azienda stessa, nei termini, con le modalità ed alle condizioni qui di seguito precisati.

**tutto ciò premesso, tra le Parti
si conviene e si stipula quanto segue**

Sezione II - Disposizioni Generali

Articolo 1 - Premesse e Allegati

1.1. Le premesse che precedono (di seguito, le "**Premesse**") e gli allegati del presente Contratto (di seguito, gli "**Allegati**") ne costituiscono, a ogni effetto, parte essenziale e integrante.

Articolo 2 - Definizioni ed elenco Allegati

2.1. Nel presente Contratto, a meno che non sia espressamente indicato il contrario:

a. il riferimento a qualunque legge o previsione di legge comprende il riferimento a quella legge o previsione di legge, come successivamente modificata, estesa, interpretata e ad ogni regolamento attuativo della suddetta legge o previsione di legge;

b. il riferimento a qualsiasi contratto, accordo, atto o documento comprende il riferimento a tutte le sue premesse ed i suoi allegati, nonché ad eventuali sue modifiche e/o integrazioni (in particolare qualsiasi riferimento al presente Contratto comprende il riferimento alle Premesse e agli Allegati);

c. il riferimento al singolare comprende anche il riferimento al plurale e viceversa;

d. il riferimento ad un genere comprende anche il riferimento all'altro genere.

2.2. Sono Allegati del presente Contratto i seguenti documenti:

Allegato A: Contratti di appalto;

Allegato B: Contratti di leasing;

Allegato C: Elenco beni e attrezzature;

Allegato D: Contratti di lavoro dipendente.

Articolo 3 - Oggetto

3.1. L'Affittante concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, il Ramo d'Azienda di cui è titolare, avente ad oggetto le seguenti attività: "costruzioni edili e ristrutturazioni di qualsiasi tipo e genere da privati".

3.2. Il Ramo d'Azienda oggetto dell'affitto è costituito dalle attività e dai rapporti negoziali necessari per la gestione dell'attività e che qui si riportano a titolo indicativo e comunque non esaustivo:

a) dai contratti di appalto in corso come da elenco che si allega sub **Allegato A** ed in generale dai contratti stipulati dall'Affittante per l'esercizio del Ramo d'Azienda, oltre ancora i contratti di leasing di cui all'**Allegato B**;

b) i beni e le attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività, come da elenco allegato sub **Allegato C**;

c) dai rapporti di lavoro dipendente, come da elenco allegato sub **Allegato D**;

3.3. Le Parti, inoltre, precisano che, oltre a quanto indicato al precedente articolo 3.2., il Ramo d'Azienda ricomprende comunque tutte le attività ed i rapporti negoziali connessi per lo svolgimento dell'attività oggetto del medesimo Ramo d'Azienda, il personale dipendente di cui all'art. 6, i contratti in essere di cui all'art. 7 e salve le eccezioni di cui all'articolo 4 che segue.

3.4. L'Affittuaria assume ogni responsabilità (sia di tipo contrattuale che extracontrattuale) connessa alla conduzione del Ramo d'Azienda ricevuto in affitto per eventi occorsi a far tempo dal 2 luglio 2020 (qui di seguito la "**Data di Efficacia del Contratto**").

3.5. A partire dalla Data di Efficacia del Contratto sono e saranno a favore ed a carico dell'Affittuaria tutti gli effetti, rispettivamente, attivi e passivi conseguenti all'avvenuta conduzione del Ramo d'Azienda affittato.

Sezione III - Disciplina del Contratto

Articolo 4 - Esclusioni dall'affitto del ramo d'azienda

4.1. Le Parti concordano che tutti i rapporti debitori e creditoriali relativi all'Affittante sono espressamente esclusi dal Contratto e, pertanto, restano di esclusiva competenza dell'Affittante stessa.

4.2. Tutti i crediti ed i debiti di qualsiasi natura sorti e riferentisi al periodo anteriore alla Data di Efficacia del Contratto, ivi compresi i ratei attivi e passivi, sono, quindi, rispettivamente a favore ed a carico dell'Affittante.

4.3. L'Affittante si obbliga comunque a tenere manlevata ed indenne l'Affittuaria da ogni e qualsiasi pretesa di terzi aventi titolo nella gestione del Ramo d'Azienda per il periodo anteriore alla Data di Efficacia del Contratto.

4.4. L'Affittuaria, da parte sua, si impegna, laddove neces-

sario, ad assistere, per quanto possibile, l'Affittante nel recupero e nella realizzazione dei crediti rimasti in capo alla stessa ai sensi dell'articolo 4.1. che precede.

4.5. Restano a carico dell'Affittante tutti i contenziosi, attuali o futuri, stragiudiziali e giudiziali, riferiti al periodo anteriore alla Data di Efficacia del Contratto.

Articolo 5 - Garanzie dell'affittante

5.1. L'Affittante garantisce la proprietà e/o la disponibilità dei beni costituenti il Ramo d'Azienda, nonché la legittima titolarità dei relativi rapporti.

5.2. L'Affittante garantisce di essere in possesso delle richieste o delle autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro previsto dalle leggi vigenti per l'esercizio di tutte le attività relative al Ramo d'Azienda.

5.3. L'Affittante si impegna ad intervenire presso i Pubblici Uffici ed a prestare il suo consenso, ove ne fosse richiesta, per addivenire al subentro dell'Affittuaria nelle autorizzazioni necessarie per l'espletamento dell'attività del Ramo d'Azienda.

5.4. L'Affittante garantisce che tutti i beni materiali compresi nel Ramo d'Azienda sono in normali condizioni di efficienza e, conseguentemente, assolutamente idonei al loro utilizzo.

Articolo 6 - Personale dipendente

6.1. Il personale dipendente, che è inferiore a 15 (quindici) unità, verrà trasferito, ai sensi dell'art. 2112 c.c., all'Affittuaria, secondo le tempistiche e l'inquadramento meglio indicati all'**Allegato D**.

6.2. Il t.f.r., nonché tutti i relativi ratei ed accessori maturati per ferie, mensilità differite e premio di produzione (qui di seguito, per brevità e congiuntamente, il "**TFR**") relativi alle unità trasferite all'Affittuaria di cui all'**Allegato D** predisposto alla data del 31 maggio 2020 verranno aggiornati a cura delle Parti alla Data di Efficacia del Contratto (o, se successiva, alla data di assunzione del singolo dipendente), vengono assunti dall'Affittuaria, ferma comunque restando la solidarietà passiva a carico dell'Affittante, così come previsto dalla legge.

6.3. Nell'ipotesi in cui, durante la vigenza del presente Contratto, venisse a cessare, per qualsiasi motivo, ragione e/o causa, il rapporto di lavoro con taluni dipendenti, l'Affittuaria sarà tenuta a liquidare ai dipendenti cessati la quota parte di TFR maturata a loro favore. In tal caso, nonché in ogni altro caso in cui l'Affittuaria fosse tenuta a corrispondere ai dipendenti parte o l'intero TFR (anche in relazione ai ratei, mensilità differite, etc.), l'Affittante restituirà all'Affittuaria il TFR rimborsato ai dipendenti cessati e riferito al periodo precedente alla Data di Efficacia del Contratto.

6.4. Alla scadenza del presente contratto, il personale a

quel momento in forza e precedentemente trasferito all'Affittuaria, verrà nuovamente ritrasferito all'Affittante che si impegna a riassumerlo, fatta eccezione per l'ipotesi in cui la stessa Affittuaria, senza soluzione di continuità, si sia resa acquirente del Ramo d'Azienda.

6.5. Nel caso in cui non si addivenisse alla stipulazione del contratto di cessione del Ramo d'Azienda, l'Affittuaria provvederà a trasferire all'Affittante l'incremento del TFR maturato durante il periodo di affittanza del Ramo d'Azienda stesso, in conformità alle disposizioni in vigore o, in caso di richiesta, a liquidarlo direttamente ai singoli dipendenti.

6.6. Restano a carico dell'Affittante tutti i contenziosi, attuali o futuri, inerenti a violazioni della normativa giu-slaboristica e di quella sulla previdenza ed assistenza dei lavoratori trasferiti all'Affittuaria verificatesi nel periodo anteriore alla Data di Efficacia del Contratto.

6.7. L'Affittuaria, durante il periodo di affitto di azienda, nonché in caso di deposito della domanda di Concordato Preventivo e sino alla data di omologa del concordato stesso, si impegna a non porre in essere nuove assunzioni tali da comportare un numero di dipendenti complessivamente, in forza all'affitto, superiore a 15 (quindici).

Articolo 7 - Contratti in essere

7.1. L'Affittuaria subentrerà, ai sensi dell'art. 2558 c.c., in tutti i contratti di appalto in corso di cui all'**Allegato A** sopracitato, nei contratti stipulati dall'Affittante per l'esercizio del Ramo d'Azienda, ivi compresi i contratti di leasing di cui all'**Allegato B**. In relazione ai contratti di leasing, in considerazione delle rate già corrisposte da parte dell'Affittante, per il subentro (e la possibilità di successivo riscatto), l'Affittuaria corrisponderà all'Affittante le somme indicate nell'Allegato B. Tali somme verranno corrisposte con le seguenti modalità: euro 4.000,00 (euro quattro-mila e centesimi zero), contestuali alla stipula del presente atto; euro 2.000,00 (euro duemila e centesimi zero) entro il 1° agosto 2020; euro 2.000,00 (euro duemila e centesimi zero) entro il 1° settembre 2020; euro 2.000,00 (euro duemila e centesimi zero) entro il 1° ottobre 2020; euro 2.000,00 (euro duemila e centesimi zero) entro il 1° novembre 2020; euro 2.000,00 (euro duemila e centesimi zero) entro il 1° dicembre 2020.

7.2. Per quanto riguarda i contratti di appalto in corso, così meglio indicati nell'elenco di cui all'**Allegato A**, gli stessi verranno trasferiti all'Affittuaria, la quale sarà tenuta ad eseguire tutte le prestazioni necessarie per portare a termine i predetti appalti, facendosi integralmente carico dei corrispondenti oneri e costi per la loro chiusura.

7.3. I ricavi derivanti dal completamento dei predetti contratti di appalto saranno di spettanza dell'Affittuaria, la quale, a sua volta, dovrà riconoscere all'Affittante una per-

centuale di tali ricavi che tenga conto sia dei costi, diretti ed indiretti, da quest'ultima sostenuti per l'esecuzione degli stessi, sia dello stato di lavorazione e di completamento di ogni singolo appalto alla Data di Efficacia del Contratto. Le Parti convengono che tale percentuale sia pari al 5% (cinque per cento) di quanto verrà incassato dall'Affittuaria in relazione a tali contratti.

7.4. L'affittuaria, in caso di deposito di domanda di concordato preventivo e sino alla data di omologa del concordato stesso si impegna a non trasferire la sede dell'Azienda.

7.5. Alla scadenza del Contratto, l'Affittante subentrerà nuovamente nei contratti di cui al precedente articolo 7.1., ancora produttivi di effetti, ad eccezione dei contratti di leasing di cui all'**Allegato B** per i quali l'Affittuaria ha corrisposto un prezzo di subentro e che quindi continueranno a produrre effetti (anche in caso di eventuale riscatto) esclusivamente in capo all'Affittuaria. Quanto ai nuovi contratti stipulati direttamente dall'Affittuaria in pendenza del contratto d'affitto del Ramo d'Azienda, l'Affittante avrà facoltà di subentrare nei soli rapporti ritenuti utili e/o convenienti alla gestione.

Articolo 8 - Manutenzione

8.1. Sono a carico dell'Affittuaria le spese per la manutenzione ordinaria dei beni costituenti il Ramo d'Azienda.

8.2. Nel caso in cui l'Affittuaria dovesse decidere di compiere lavori di manutenzione straordinaria sui beni costituenti il Ramo d'Azienda, le relative spese resteranno a suo carico, fermo restando quanto previsto al successivo art. 15 in relazione alle opere di manutenzione straordinaria che possano considerarsi migliorie.

Articolo 9 - Durata, canone e risoluzione

9.1. La durata del presente contratto è fissata in 3 (tre) anni e cioè dal 2 luglio 2020 (la "**Data di Efficacia del Contratto**") e sino al 1° luglio 2023 (la "**Data di Scadenza**"). Pertanto, l'affitto di Ramo d'Azienda alla Data di Scadenza cesserà di avere efficacia senza necessità di preventiva disdetta.

9.2. Resta salva la facoltà dell'Affittuaria di recedere dal presente Contratto, entro 60 (sessanta) giorni dall'eventuale dichiarazione di fallimento dell'Affittante corrispondendone un equo indennizzo così come previsto dall'art. 79 L.F..

9.3. Il canone di affitto di Ramo d'Azienda è determinato nell'importo annuo di **euro 12.000,00 (euro dodicimila e centesimi zero)**, oltre IVA, da corrispondersi in rate mensili da euro 1.000,00 (euro mille e centesimi zero) ciascuna entro e non oltre il 15 (quindici) di ogni mese.

9.4. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'Affittuaria di qualunque specie e natura.

9.5. In caso di mancato puntuale pagamento, in tutto o in

parte e per qualunque causa, anche di una sola rata di canone, l'Affittante avrà diritto di risolvere il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. con il conseguente obbligo di restituzione del Ramo d'Azienda affittato.

9.6. Il presente Contratto viene redatto dalle Parti nella forma della scrittura privata autenticata e ogni spesa relativa ed inerente al Ramo d'Azienda affittato sarà a carico dell'Affittuaria.

9.7. Le spese notarili e di registrazione del presente contratto di Affitto di Ramo d'Azienda sono a carico dell'Affittuaria.

Articolo 10 - Proposta irrevocabile di acquisto

10.1. L'Affittuaria, ai sensi dell'art. 1329 cod. civ., si impegna nei confronti dell'Affittante a mantenere ferma e irrevocabile la propria proposta di acquisto del Ramo d'Azienda oggetto del presente contratto di affitto, sino alla Data di Scadenza del presente Contratto, offrendo all'Affittante a titolo di corrispettivo l'importo di euro 55.000,00 (euro cinquantacinquemila e centesimi zero), oltre IVA di legge. Decorso la suddetta data, la stessa, in caso di mancata accettazione si intenderà priva di ogni e qualsiasi efficacia.

10.2. In caso di cessione del Ramo d'Azienda, i canoni di affitto di cui al precedente art. 9.3 versati sino alla stipula dell'atto di cessione del Ramo d'Azienda saranno da considerarsi quale acconto prezzo e da scomputarsi dal prezzo di vendita, così determinato dalle Parti.

10.3. L'ammontare del TFR, maturato alla Data di Efficacia del Contratto, relativo ai dipendenti di cui all'Allegato D, sarà scomputato dal prezzo di vendita così come sopra indicato.

10.4. Rimane, inoltre, inteso che la presente proposta irrevocabile di acquisto del Ramo d'Azienda è condizionatamente subordinata alla contemporanea vigenza del contratto di Affitto d'Azienda oggetto del presente contratto. Al venir meno, per qualsiasi causa (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: recesso, risoluzione, ecc.), del contratto di Affitto d'Azienda, la suddetta proposta dovrà ritenersi automaticamente decaduta e priva di qualsiasi effetto ed efficacia giuridica.

10.5. Le spese notarili e di registrazione dell'eventuale contratto di cessione saranno a carico dell'Affittuaria, così come ogni altra spesa relativa alla volturazione definitiva di eventuali licenze e di autorizzazioni.

Articolo 11 - Retrocessione del Ramo d'Azienda

11.1. L'Affittuaria riconsegnerà il Ramo d'Azienda all'Affittante alla naturale scadenza del presente Contratto o alla data in cui dovesse verificarsi la risoluzione del Contratto stesso.

11.2. In caso di ritardo nella riconsegna del Ramo d'Azienda, l'Affittuaria corrisponderà all'Affittante, a titolo di pena-

le, la somma di euro 100,00 (euro cento e centesimi zero) al giorno, per ogni giorno di ritardo.

11.3. È espressamente convenuto tra le Parti che al termine del contratto, da qualunque causa dipendente, l'Affittante non riconoscerà all'Affittuaria alcuna indennità, neppure a titolo di maggior valore d'avviamento del ramo d'azienda e/o per le migliorie eventualmente apportate dall'Affittuaria e tratterà tutti gli importi fino a quel momento corrisposti dall'Affittuari.

Articolo 12 - Segretezza

12.1. Ciascuna Parte dichiara e garantisce che tutte le informazioni relative alle condizioni del Contratto nonché ai diritti di proprietà industriale e intellettuale, licenze o autorizzazioni amministrative, prodotti, business, progetti, aspetti di carattere amministrativo e finanziario inerenti all'altra Parte, ovvero a soggetti ad essa collegati, di cui dovessero essere venute a conoscenza nel corso delle trattative precedenti alla sottoscrizione del presente Contratto, saranno considerate di carattere strettamente confidenziale e non saranno comunicate a terzi in nessun caso.

Articolo 13 - Struttura organizzativa

13.1. Il Ramo d'Azienda dovrà essere condotto dall'Affittuaria secondo criteri di diligente e corretta gestione, senza modificarne la destinazione e in modo tale da preservarne e per quanto possibile migliorarne l'organizzazione e l'attività.

13.2. L'Affittuaria potrà comunque, previo accordo scritto con l'Affittante, modificare la struttura organizzativa del Ramo d'Azienda.

13.3. L'Affittuaria dovrà provvedere, inoltre, nel più breve tempo possibile, a stipulare i contratti per i servizi occorrenti alla conduzione del Ramo d'Azienda (energia elettrica, telefono, gas, acqua, etc.), laddove non fosse possibile (ove previsto) un immediato ed automatico subentro negli stessi.

13.4. Qualora alla Data di Efficacia del Contratto, l'erogazione di taluno dei servizi di cui sopra non fosse ancora possibile in capo all'Affittuaria ed i relativi contratti fossero ancora in corso con l'Affittante, la stessa acconsentirà che l'Affittuaria ne usufruisca temporaneamente contro il rimborso di ogni costo, risultante dalle fatture e dalle bollette, relativo, ovviamente, al periodo di vigenza del presente contratto.

Articolo 14 - Cessione del contratto

14.1. È fatto espresso divieto all'Affittuaria di cedere a terzi il presente contratto e/o, comunque, di subaffittare in tutto o in parte il Ramo d'Azienda.

14.2. È fatto divieto dare in comodato, in tutto o in parte, il ramo di Azienda oggetto del contratto o qualsiasi altro diritto a favore di terzi nel ramo d'Azienda.

Articolo 15 - Migliorie al ramo d'azienda affittato

15.1. L'Affittuaria, in ogni caso, avrà facoltà di apportare migliorie al Ramo d'Azienda affittato, così come di effettuare investimenti in beni, strutture e quant'altro ritenuto opportuno per la più efficiente organizzazione e gestione dell'attività aziendale.

Articolo 16 - Diritto d'ispezione

16.1. L'Affittante ha diritto di visitare o far visitare (nel senso più ampio del termine, cioè anche di visionare ed estrarre copia della documentazione contabile, fiscale amministrativa relativa all'oggetto del contratto di affitto di Azienda) il Ramo d'Azienda, preavvertendo l'affittuaria con un congruo anticipo rispetto ad una data indicata e che potrà essere concordemente modificata tra le parti e concordando con essa tempi e modalità del sopralluogo, onde evitare intralci e pregiudizio al normale funzionamento dell'attività dello Ramo d'Azienda stesso.

Articolo 17 - Termine del Contratto

17.1. L'Affittuaria dovrà restituire all'Affittante, alla scadenza del Contratto, il Ramo d'Azienda, nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, ad eccezione del deterioramento dovuto al normale uso e salve le ipotesi previste ai precedenti articoli 13 e 15.

17.2. L'Affittante dovrà rimborsare all'Affittuaria i costi dalla medesima sostenuti per le eventuali migliorie (da intendersi come innovazioni, incrementi quantitativi e/o qualitativi che portino al bene oggetto del contratto un aumento di valore e ne accrescano in modo durevole la produttività e la redditività) apportate ai sensi dell'articolo 15 al netto della relativa quota di ammortamento maturata.

Sezione IV - Disposizioni Finali

Articolo 18 - Prelazione

18.1. Nell'ipotesi in cui l'Affittante, per effetto ed in conseguenza della procedura concorsuale di Concordato Preventivo alla quale richiederà l'ammissione, così come descritto alla Premessa ii), ed in particolare a seguito di un provvedimento degli Organi della Procedura, intendesse cedere a terzi il Ramo d'Azienda affittato, l'Affittuaria avrà diritto di prelazione, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 3, comma 4, della Legge 223/91, per l'acquisto del Ramo d'Azienda.

18.2. L'Affittante dovrà, quindi, comunicare all'Affittuaria, a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. nel proprio domicilio eletto, le condizioni della vendita a terzi, indicando tutti gli elementi essenziali del contratto, ivi compreso il nominativo dell'offerente.

18.3. L'Affittuaria avrà 30 (trenta) giorni lavorativi dal ricevimento della PEC o della raccomandata A.R., per dichiarare, sempre a mezzo PEC o raccomandata A.R., indirizzata all'Affittante venditrice, la propria volontà di esercitare il diritto di prelazione ad essa riservato e quindi di acquista-

re il Ramo d'Azienda alle stesse condizioni stabilite con il terzo.

18.4. Qualora l'Affittuaria proceda all'acquisto del Ramo d'Azienda a norma del presente contratto, si conviene, ora per allora, che saranno scomputati dal prezzo di acquisto i canoni di affitto maturati e regolarmente saldati alla data, nonché l'importo del TFR ed accessori relativo al personale trasferito.

Articolo 19 - Condizione risolutiva e recesso

19.1. Le Parti convengono che il presente Contratto sia risolutivamente condizionato alla mancata Omologazione Definitiva (come infra definita) del Concordato Preventivo proposto dalla stessa Real Casa.

19.2. Ai fini del presente Contratto, per Omologazione Definitiva deve intendersi l'acquisita definitività del decreto di omologazione della proposta di concordato preventivo avanzata da Real Casa, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 180 e 181 L.F., ovvero, in caso di eventuale proposizione di reclamo avverso detto decreto, l'acquisto dell'efficacia di cosa giudicata del decreto motivato pronunciato dalla Corte di Appello, ovvero ancora, in ipotesi di ulteriore impugnazione davanti alla Corte di Cassazione del decreto emesso in sede di reclamo, il passaggio in giudicato della sentenza della Suprema Corte - con conseguente omologazione del concordato - il tutto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 183 L.F..

19.3. Qualora il Concordato Preventivo proposto da Real Casa non venisse definitivamente omologato secondo quanto previsto dal precedente articolo 19.2., il contratto si intenderà ipso iure risolto e nessun obbligo dovrà ritenersi derivante in capo alle Parti in forza del presente Contratto, il quale dovrà considerarsi privo di ogni effetto tra le Parti medesime, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1360 c.c., comma 2, con riferimento alle prestazioni già eseguite nell'ambito di un contratto ad esecuzione continuata.

19.4. Inoltre, in considerazione della richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo che Real Casa presenterà a breve, come meglio specificato in Premessa, le Parti concordano che, ove gli Organi della Procedura, prima dell'omologa, ritenessero il presente Contratto oggettivamente in contrasto con l'interesse dei creditori, il Commissario Giudiziale potrà richiedere a Real Casa, con lettera motivata, di procedere alla risoluzione unilaterale del presente Contratto. In tal caso, l'Affittante comunicherà all'Affittuaria a mezzo PEC o raccomandata A.R. la volontà di risolvere il presente Contratto unilateralmente. La risoluzione sarà efficace a partire dal trentesimo giorno successivo alla predetta comunicazione.

19.5. A fronte dell'intervenuta risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 19.4. che precede, l'Affittuaria non

potrà avanzare per nessun titolo e/o ragione alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dell'Affittante.

19.6. Nel caso in cui gli Organi della Procedura richiedessero, invece, alle Parti, di procedere alla modifica di una o più clausole del Contratto medesimo, l'Affittuaria si riserva, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, di accettare o meno le richieste degli Organi della Procedura e, ove non si raggiungesse un accordo, di recedere, a sua volta, dal Contratto stesso. Il recesso sarà ugualmente efficace ad ogni effetto di legge e di Contratto a partire dal trentesimo giorno successivo alla comunicazione dell'avvenuto recesso.

Articolo 20 - Legge applicabile e foro esclusivo

20.1. Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana e verrà interpretato alla stregua della stessa.

20.2. Ogni controversia che dovesse eventualmente insorgere tra le Parti in ordine alla validità, interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto, nonché di ogni altro atto o contratto concluso in esecuzione dello stesso, ivi compresi tutti gli atti inerenti alla gestione ed all'organizzazione del Ramo d'Azienda verrà devoluta alla cognizione esclusiva del Foro di Milano.

Articolo 21 - Comunicazioni

21.1. Tutti gli avvisi e le comunicazioni tra le Parti, previsti o richiesti dal presente Contratto, o comunque necessari in relazione a esso, dovranno essere effettuati per iscritto e comunicati mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o PEC, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

A Real Casa:

Attenzione: Carlo Marchesi

Via Meravigli, 16, Milano (20123 - MI)

PEC: realcasabuilding@pec.it

A Bratech:

Attenzione: Fabio Bratelli

Via San Vincenzo de' Paoli, 26/A, Clusone (24023 - BG)

PEC: bratechsr@pec.it

Articolo 22 - Clausole finali

22.1. Il presente Contratto ricomprende integralmente la volontà delle Parti con riguardo al rapporto dallo stesso disciplinato. Deve intendersi, pertanto, annullata e/o revocata, e, comunque superata, ogni precedente pattuizione, accordo od intesa, verbale o scritta, intercorsa tra le Parti.

22.2. Nessuna modifica alle clausole del presente Contratto sarà valida se non risulterà da un documento sottoscritto da entrambe le Parti.

22.3. Il Contratto non è cedibile, in tutto o in parte, se non previo accordo scritto tra le Parti.

22.4. Per quant'altro non espressamente previsto e/o escluso, le Parti rinviando alle vigenti disposizioni di legge in mate-

ria.

22.5. I titoli e le rubriche dei singoli punti del Contratto sono stati inseriti al solo scopo di facilitarne la lettura e, pertanto, essi non devono considerarsi vincolanti ai fini dell'interpretazione del Contratto stesso.

22.6. Si dichiara che le prestazioni oggetto del presente Contratto sono soggette ad IVA. Le spese notarili e di registrazione relative al presente Contratto saranno a carico dell'Affittuaria.

* * *

Trattamento dati personali

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi alla redazione del presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali consequenziali.

Bergamo, il giorno 2 (due) luglio 2020 (duemilaventi).

F.to: Marchesi Carlo.

F.to: Fabio Bratelli.

Repertorio n.24054

Raccolta n.19451

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 2 (due) luglio 2020 (duemilaventi).

In Bergamo, nel mio studio in via Angelo Maj n. 10.

Io sottoscritto dottor Marco Tucci, notaio residente in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo,

attesto che i signori:

MARCHESI Carlo, nato ad Albano Sant'Alessandro (BG) il 6 gennaio 1954, codice fiscale MRC CRL 54A06 A129N (carta d'identità n. AY4684685 rilasciata dal Comune di Cazzano Sant'Andrea in data 12 gennaio 2018), in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la sede della quale per la carica è domiciliato,

"REAL CASA BUILDING SRL"

con sede in Milano, via Meravigli n. 16, capitale sociale euro 200.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 03526100163, REA n. MI-2561182;

BRATELLI Fabio, nato ad Ardesio (BG) il 14 luglio 1969, codice fiscale BRT FBA 69L14 A383S (carta d'identità n. AV7473389 rilasciata dal Comune di Ardesio il 4 luglio 2015), in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, presso la sede della quale per la carica è domiciliato,

"BRATECH SRL"

con sede in Clusone (BG), via San Vincenzo De Paoli n. 26/A, capitale sociale euro 10.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo, codice fiscale e numero d'iscrizione 04441290162, REA BG-463162,

della cui identità personale,

qualifica e poteri io notaio sono certo,

hanno apposto in mia presenza la loro firma in fine della scrittura che precede, da me notaio letta alle parti, ed a margine di ciascun foglio intermedio e di quanto allegato alle ore quattordici e minuti quarantatrè.

F.to: Marco Tucci notaio - (impronta del sigillo).

Allegato A Contratti di Appalto

- Contratto di appalto a corpo sottoscritto in data 27 maggio 2020 con Edil Baby S.r.l. (P.IVA 09415350967) in relazione ai lavori di realizzazione di nuova costruzione residenziale al rustico in località San Nicolò – Comune di Rottofreno (PC), Via Emilia Est / Via Cattaneo, per complessive 8 unità immobiliari per l'importo di euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)
- Contratto di appalto sottoscritto in data 25 maggio 2020 con il Condominio di Via Fiamma n. 31 – Milano (Cod. Fisc. 80194360154) in relazione al ripristino della pavimentazione del cortile condominiale per l'importo di euro 87.000,00 (ottantasettemila/00)



Mogliai Carlo
[Signature]

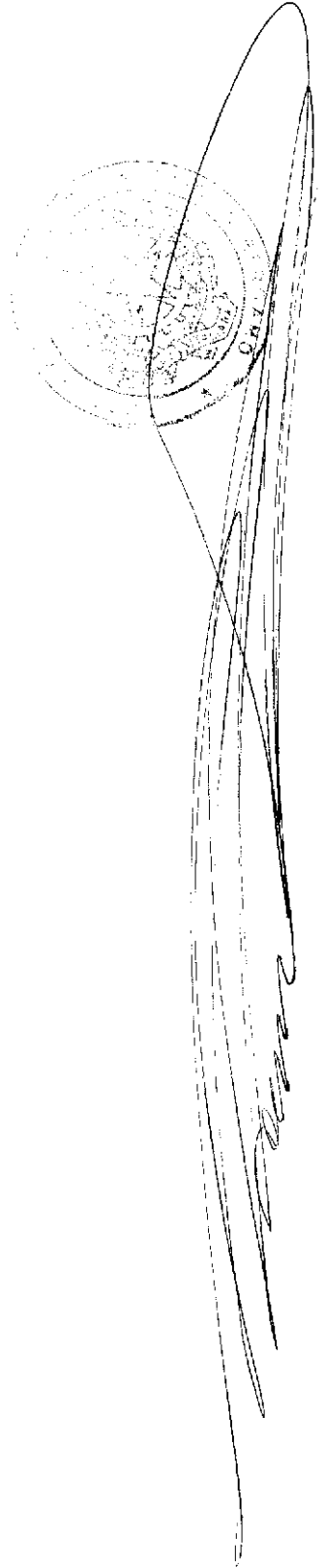
Allegato B all'atto in
data 07.02.2020 N. 24054/19451 rep.

PROSPETTO LEASING AFFITTO RAMO D'AZIENDA - REAL CASA BUILDING SRL

	DATA CONTRATTO	NUMERO CONTRATTO	CORRISPETTIVO LEASING	ANTICIPO	TOT RATE PAGATE	PREZZO RISCATTO	CAPITALE RESIDUO 31/03/2020	DATA SCADENZA	VALORIZZAZIONE SUBENTRO	SOCIETA' SUBENTRO
- Sella Leasing per acquisto Berlingo FR163YY	12/11/2018	3090089	€ 12.954,72	€ 269,89	€ 4.318,24	€ 118,99	€ 7.953,05	21/06/2023	€ 2.000,00	BRATECH
- Sella Leasing per acquisto Ford Transit FL788VS	22/02/2018	3083043	€ 25.610,40	€ 533,55	€ 12.805,20	€ 234,94	€ 11.897,70	05/09/2022	€ 4.000,00	BRATECH
- Sella Leasing per acquisto Alfa Romeo Stelvio FY432IP	12/09/2019	3097166	€ 41.191,01	€ 8.287,03	€ 2.975,22	€ 4.143,52	€ 30.776,32	16/03/2025	€ 4.000,00	BRATECH
- Volkswagen Financial Services per acquisto Audi FC404RD	13/06/2018	LE-235535	€ 45.725,63	€ 10.245,90	€ 11.811,58	€ 10.245,90	€ 13.422,25	20/04/2022	€ 4.000,00	BRATECH

€ 64.049,32

Morlini Carlo
Gela Bortolotti

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'Gela Bortolotti'.

Allegato
 data 02.07.2024 N. 24050/19651 all'atto in rep.

ELENCO ATTREZZATURA, MEZZI E PERSONALE DESTINATO A "BRATECH"	
Quantità	
1	Laser Wurth (non funzionante)
1	Cassoni Butti
1	Smerigliatrici grandi Milwaukee
1	Trapano Makita
1	Trapano miscelatore
1	Martello demolitore grande DW
1	Taglierine a mano DW
1	Livella laser Spektra 302
1	Smerigliatrice grande DW
1	Smerigliatrice piccola a batteria
1	Betoniera 300 l
1	Betoniera 250 l
1	Forche gru
1	Quadro cantiere
1	Transpallet
0,5	Puntelli (Stok)
0,5	Ripari per tetti (Stok)
0,5	Ripari per terrazzi e scale (Stok)
0,5	Cavalletti da interno (Stok)
1	Vibratori + aghi
1	Benna gru 800 l (forse 1000)
1	Benna gru 500 l
1	Benne autoscaricanti
1	Martello demolitore Makita HR45112 (nuovo)
1	Cisterne da 1000 l
1	Carotatrice a acqua Tirolit (da revisionare mancano accessori)
2	Container da cantiere
2	Baracche ufficio
1	Ponteggi e corredo
Ufficio	
2	Scrivanie
2	Computer (verificare portatili e Ipad)
1	Doppi monitor
1	Stampanti e scanner e fotocop.
1	stazione totale
1	Armadi piccoli
1	Cubettiera 180x180
Mezzi	
1	Fiat Punto ER114VX (fuori leasing)
1	Gru edile Comedil CBR 32 - matr. 97/200082/BG
1	Gru edile Comedil GTS 511 - matr. 2001/201140/MI

Merloni Carlo
 [Signature]

Consulente 0025 Ditta 0436 REAL CASA BUILDING SRL
 Prospetto di Calcolo fondo anzianità al 31/05/2020 - N. Pgm S4N53655 - C. Stampa 5355 - Data 25/06/2020 Ora 10:54:3529

Matr. Cognome e Nome
 28 BRATELLI DIMITRI

Retribuzioni utili:

Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
1910,05	1899,07	1899,07	1899,07	1899,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TFR precedente 3.685,10 TFR 2020 704,17 Rivalutaz. 23,03 Imposta riv. Contrib. 2020 3,92 Fon. Dir. 2020 0,00 Assunzione 01/01/2018 0,00 Cessazione 0,00 Centro di Costo 9.506,33

Matr. Cognome e Nome
 38 TITTA STEFANO

Retribuzioni utili:

Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
2257,47	1878,58	1572,51	1704,66	2068,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TFR precedente 2.465,53 TFR 2020 702,31 Rivalutaz. 15,41 Imposta riv. Contrib. 2020 2,62 Fon. Dir. 2020 0,00 Assunzione 24/07/2018 0,00 Cessazione 0,00 Centro di Costo 9.481,25

Consulente 0025 Ditta

Accantonamenti costo retribuzioni al 05/2020 - N. pgm S4N53650 - Cod. Stampa 5350 - Data 29/06/2020 Ora 09:42:5977 - Pag. 1

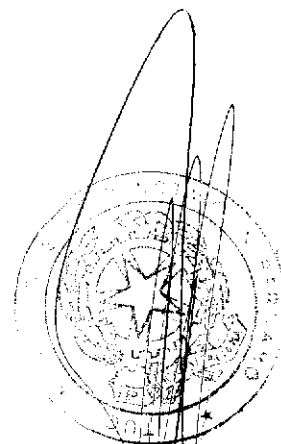
Matr. Cognome e nome

0028 BRATELLI DIMITRI

Cart.	Gratifica Natalizia	Altra Mensilità	Ferie	Permessi	Banca ore	Totale
Importo	791,28	1.740,81	632,01	347,54	0,00	3.511,64
Contrib	129,06	283,93	103,08	56,68	0,00	572,75
Totale	920,34	2.024,74	735,09	404,22	0,00	4.084,39

Martini Carlo

Stefano Titta



Allegato

data 22.07.2020

24056/1951

all'atto in

rep.