

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Tra i sottoscritti:

- CASTOLDI MAURIZIO nato a Legnano il 19 luglio 1963 e domiciliato per la carica presso la sede sociale in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 50, il quale interviene a questo atto nella sua veste di Amministratore Unico e quindi in rappresentanza della società a responsabilità limitata unipersonale denominata **"DUE C S.r.l."** con sede in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 50, capitale sociale di Euro 49.920,00= (Euro quarantanovemilanovecentoventi) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi - Sezione Ordinaria - codice fiscale, numero di iscrizione e Partita IVA - 03692570157, iscritta altresì al numero MI - 962086 - Repertorio Economico Amministrativo, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza del disposto del vigente testo di statuto sociale, (di seguito anche **"Due C"**, o la **"Concedente"**), e

- LURAGHI SIMONA nata a Legnano il 9 ottobre 1963 ed ivi domiciliata per la carica presso la sede sociale, via Colli di Sant'Erasmo n. 51, la quale interviene a questo atto nella sua veste di Amministratore Unico e quindi in rappresentanza della società a responsabilità limitata unipersonale denominata **"ESSEEMME SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"** con sede in Legnano, via Colli di Sant'Erasmo n. 51, capitale sociale di Euro 1.000,00= (Euro mille) interamente versato,

iscritta al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi - Sezione Ordinaria - codice fiscale, numero di iscrizione e Partita IVA - 12080780963, iscritta altresì al numero MI - 2639863 Repertorio Economico Amministrativo, munita dei necessari poteri per quanto segue con firma libera in forza di quanto disposto dall'atto costitutivo ricevuto in data 3 novembre 2021 al numero 56.411/7.271 di repertorio dal Notaio Vittorio Zamboni di Legnano, registrato a Milano - Direzione Provinciale 2 - in data 5 novembre 2021 al numero 114155 - Serie 1T, (di seguito anche "**ESSEEME SRLS**", o l'"**Affittuaria**"),

premessi che:

- a) - la Concedente è società operante nel settore alberghiero avente ad oggetto l'esercizio dell'attività in campo alberghiero e turistico in genere, la ristorazione, la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché le attività connesse;
- b) - la Concedente è titolare di un ramo di azienda, composto dal complesso di beni e rapporti giuridici organizzati, avente ad oggetto la somministrazione di servizi alberghieri (di seguito "Ramo di Azienda Due C srl"), che si compendia nei cespiti di cui all'elenco che, visto ed approvato dalle parti e dalle medesime sottoscritte, si allega a questo atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale;
- c) - l'Affittuaria è interessata, per garantire una immediata

continuità operativa e commerciale dell'attività esercitata dalla Concedente di cui al punto b) e preservare nella misura maggiore possibile i livelli occupazionali, ad ottenere in affitto il Ramo di Azienda Due C srl, evidenziando sin da ora disponibilità ad un futuro acquisto della stessa partecipando alla eventuale procedura competitiva che verrà indetta dagli organi della procedura concorsuale cui la Concedente intende fare accesso;

d) - l'Affittuaria ha preso visione del Ramo di azienda Due C srl, constatando ed accertando la situazione di fatto e di diritto per quanto è stato rappresentato;

e) - l'attività del Ramo di Azienda Due C srl viene svolta dalla Concedente in due fabbricati, così come descritti nella perizia giurata che, in copia fotostatica debitamente sottoscritta dalle parti, si allega a questo atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale, della superficie fondiaria di complessivi metri quadrati 2.650,00 (duemilaseicentocinquanta), siti in Comune di Legnano, via Colli Sant'Erasmus n. 51, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Legnano:

- quanto al fabbricato A) al foglio 27 (ventisette) con il mappale **130/702 (centotrenta subalterno settecentodue)**, categoria D2 - Rendita Catastale € 24.024,00=;

- quanto al fabbricato B) al foglio 27 (ventisette) con il mappale **130/703 (centotrenta subalterno settecentotre)**, ca-

tegoria D2 - Rendita Catastale € 30.390,00=,

entrambi di proprietà della Concedente Due C srl in forza di validi titoli di provenienza, il tutto come meglio identificato negli estratti mappa e schede planimetriche allegate alla perizia di stima di cui sopra;

f) - i dipendenti della Concedente ad oggi impiegati nel Ramo di Azienda Due C srl sono quelli indicati nell'apposito elenco predisposto dalle parti che, visto ed approvato dalle parti stesse e dalle medesime sottoscritto, si allega a questo atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale, tutti regolarmente in servizio alla data di sottoscrizione del presente contratto (di seguito "i Lavoratori");

g) - i dipendenti di sopra hanno maturato il TFR a carico della Concedente alla data della stipula del presente contratto, le ferie, i permessi ed i ratei di tredicesima indicati nel prospetto che, visto ed approvato dalle parti e dalle stesse sottoscritto, si allega a questo atto sotto la lettera "D" per formarne parte integrante e sostanziale (**Situazione Retributiva Contributiva Dipendenti**);

h) - la Concedente applica ai rapporti di lavoro subordinato il Contratto Collettivo settore Alberghiero;

i) - le parti dichiarano che restano in ogni caso estranee al presente contratto le partecipazioni di titolarità della Concedente e quant'altro non risulti espressamente indicato

nel presente contratto e nei rispettivi allegati,

tutto ciò premesso

e da intendersi parte integrante e sostanziale del presente contratto, tra le Parti, come sopra detto rappresentate,

si conviene e si stipula quanto segue:

1. OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO

La Concedente, come sopra detto rappresentata, con il presente contratto (d'ora in poi "il Contratto") concede in affitto all'Affittuaria, che come sopra detto rappresentata accetta a tale titolo, il Ramo di Azienda Due C srl di sua titolarità rappresentato esclusivamente dai beni e dai rapporti giuridici riportati al successivo articolo 1.2, ai termini e alle condizioni di cui infra.

1.2 Per Ramo di Azienda Due C srl deve intendersi il seguente complesso di beni:

- a) i macchinari, le attrezzature, i mobili, le macchine elettroniche e gli arredi così come individuati nell'apposito elenco allegato sotto la lettera "A";
- b) l'avviamento e la clientela;
- c) gli immobili indicati in premessa e meglio individuati nella perizia allegata sotto la lettera "B";
- d) i rapporti di lavoro relativi ai Lavoratori di cui all'elenco allegato sotto la lettera "C", che saranno trasferiti all'Affittuaria in conformità al disposto dell'articolo 2112 del codice civile;

e) le autorizzazioni e certificazioni relative all'attività sociale ed in particolare l'autorizzazione unica per l'esercizio di albergo con classificazione ed autorizzazione sanitaria per attività di preparazione e somministrazione di prima colazione rilasciata dal Comune di Legnano - Sportello Unico per le Imprese - in data 28 agosto 2006 (Atto numero 238/2006) ed autorizzazione sanitaria numero 4/06/134 rilasciata ai sensi della Legge 283/62 in data 6 settembre 2006 dal Dipartimento di Prevenzione UOC Igiene degli Alimenti e della Nutrizione - ASL - sede di Legnano.

1.3 Con riferimento ai beni indicati all'articolo 1.2 a), la Concedente, in accordo con l'Affittuaria, dà atto che i relativi elenchi sono stati tratti dalle scritture contabili obbligatorie e che a nulla rileva, ai fini delle pattuizioni del Contratto inerenti il canone, l'eventuale mancanza di taluni beni. In ogni caso, l'Affittuaria avrà 30 (trenta) giorni di tempo dalla consegna del Ramo di Azienda Due C srl, per effettuare le necessarie verifiche e, qualora dovesse riscontrare tra i beni indicati all'articolo 1.2. a) e quelli effettivamente consegnati significative differenze, provvederà a segnalarle alla Concedente entro i successivi 15 (quindici) giorni, cosicché la Concedente possa averne conoscenza e considerarle, tra l'altro, al momento dell'eventuale restituzione del Ramo di Azienda Due C srl. Decorso i predetti termini, i beni di cui all'articolo 1.2 si riterranno tutti

presenti nel Ramo di Azienda Due C srl.

1.4 Si precisa e viene espressamente riconosciuto dalla Affittuaria che, per quanto riguarda i beni di terzi, la Affittuaria sarà tenuta, ove richiesta, a restituire immediatamente a Due C i beni medesimi a propria cura e spese e ciò non comporterà il diritto dell'Affittuaria di invocare la cessazione degli effetti del presente Contratto e/o la riduzione del canone di affitto.

2. GODIMENTO DEGLI IMMOBILI

2.1 L'Affittuaria dichiara che l'obbligo di assicurare gli Immobili indicati in premessa e) è disciplinato all'articolo 11 del Contratto.

Per quanto riguarda gli immobili nei quali viene esercitata l'attività aziendale, le parti fanno pieno riferimento ai tipi planimetrici depositati in Catasto ed allegati alla perizia di stima di cui all'allegato "B" che le parti stesse dichiarano di ben conoscere e riguardo ai quali, per quanto possa occorrere, precisano che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto, non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa in materia.

3. DURATA

3.1 L'affitto d'azienda avrà decorrenza dalle ore 00.00 del

giorno 1 (uno) aprile 2022 (duemilaventidue) (di seguito "Data di Efficacia") e avrà durata di tre anni, tacitamente rinnovabile con facoltà delle parti di esercitare il recesso con comunicazione da darsi 6 (sei) mesi prima della scadenza.

3.2 Qualora all'esito delle procedure competitive indette dagli Organi della Procedura - quali esse siano - il Ramo di Azienda dovesse essere invece aggiudicato all'Affittuaria, e a condizione che quest'ultima adempia regolarmente e tempestivamente alle obbligazioni assunte in forza dell'aggiudicazione, l'efficacia del Contratto dovrà intendersi convenzionalmente prorogata sino alla data di stipula dell'atto definitivo di cessione in favore dell'Affittuaria medesima.

3.3 Alla cessazione dell'affitto - per il caso in cui l'Affittuaria non si sia resa cessionaria del Ramo di Azienda - nonché in caso di cessazione anticipata degli effetti del presente Contratto per qualsivoglia causa o motivo, l'Affittuaria si impegna a rilasciare entro il termine di 60 (sessanta) giorni il Ramo di Azienda nella libera disponibilità della Concedente e in uno stato di normale efficienza operativa, salvo il fisiologico deperimento derivante dall'uso.

3.4 In occasione dell'eventuale rilascio sarà redatto e sottoscritto dalle Parti apposito verbale di riconsegna.

4. CANONE DI AFFITTO

4.1 Il canone mensile relativo all'affitto del Ramo di Azienda sarà pari ad Euro 6.000,00= (seimila) oltre IVA (di seguito,

il "Canone").

4.2 L'Affittuaria si obbliga a pagare mensilmente alla Concedente il Canone, a partire dalla Data di Efficacia ed entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese, a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Due C s.r.l. Per le frazioni di mese il canone sarà conteggiato pro-die.

5. RAPPORTI CON I DIPENDENTI E OBBLIGO DI MANLEVA

5.1 L'Affittuaria si obbliga ad assumere alle proprie dipendenze tutti i Lavoratori di cui all'elenco qui allegato sotto la lettera "C".

5.2 Ogni onere diretto o indiretto derivante dai rapporti di lavoro subordinato per i quali vi sarà successione con riferimento al periodo di vigenza del Contratto sarà ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

5.3 In caso di cessazione degli effetti del Contratto per qualsiasi ragione diversa dal definitivo trasferimento del Ramo di Azienda in capo all'Affittuaria, i Lavoratori verranno ritrasferiti alla Concedente.

5.4 Ai fini dei rapporti tra le Parti e fatto salvo l'esercizio di ogni diritto da parte del lavoratore dipendente secondo legge, l'onere del Trattamento di Fine Rapporto dei Dipendenti passati all'Affittuaria e maturato sino alla Data di Efficacia resterà a carico della Concedente, fatta salva ogni diversa pattuizione in sede di eventuale acquisto del diritto di proprietà del Ramo di Azienda da parte dell'Af-

fittuaria.

5.5 Le competenze differite (ratei tredicesima, ferie non godute e permessi), fermo restando l'obbligo di provvedere al pagamento nei confronti dei lavoratori alle scadenze previste dai contratti di lavoro, avverrà tenendo conto del periodo di tempo nel quale i lavoratori sono stati alle dipendenze rispettivamente della Concedente e dell'Affittuaria, in modo tale che ciascuna parte sopporti l'onere per il periodo di sua competenza.

5.6 Qualora durante l'affitto uno o più Dipendenti dovessero cessare - per dimissioni o per collocamento a riposo - il rapporto di lavoro con l'Affittuaria e quest'ultima dovesse versare loro l'intero importo dovuto a titolo di T.F.R., l'Affittuaria medesima avrà facoltà di compensare le quote del T.F.R. corrisposto relative al periodo anteriore alla Data di Efficacia con qualsiasi importo dovuto alla Concedente in forza del presente Contratto, fatta eccezione per le somme dovute a titolo di acquisto del magazzino di cui si dirà meglio infra.

L'Affittuaria si impegna a fornire alla Concedente completa e tempestiva informativa al riguardo.

5.7 L'Affittuaria, qualora non risulti acquirente del Ramo di Azienda, si impegna a mantenere in forza presso di sé i nuovi dipendenti da essa eventualmente assunti durante il Contratto.

5.9 L'Affittuaria garantisce e manleva la Concedente da

qualsivoglia obbligazione relativa ai rapporti di lavoro sorti nel periodo di vigenza del presente Contratto.

6. CONSEGNA DEL RAMO DI AZIENDA DUE C srl

6.1 La Concedente si obbliga a consegnare il Ramo di Azienda Due C srl all'Affittuaria, che si impegna a prenderla in consegna, alla Data di Efficacia del presente contratto.

7. DISCIPLINA DEI DEBITI E DEI CREDITI

7.1 Sono espressamente esclusi dall'affitto i debiti e crediti maturati sino alla Data di Efficacia. I debiti e i crediti relativi al periodo antecedente alla Data di Efficacia sono rispettivamente a carico e a favore della Concedente, con totale esonero dell'Affittuaria da qualsivoglia responsabilità e/o diritto al riguardo. Saranno invece totalmente a beneficio e a carico dell'Affittuaria i crediti e i debiti sorti per effetto della conduzione del Ramo di Azienda Due C srl successivamente alla Data di Efficacia e per tutta la durata dell'affitto, come determinata ai sensi del precedente articolo 3.1.

8. SUCCESSIONE NEI CONTRATTI

8.1 L'Affittuaria subentra ai sensi dell'articolo 2558 del codice civile nei contratti in corso alla Data di Efficacia di cui all'elenco predisposto dalle parti che, visto ed approvato dalle stesse e dalle medesime sottoscritto, si allega a questo atto sotto la lettera "E" (copia dei quali è stata consegnata prima d'ora all'Affittuaria) e nei relativi ordini, nonché nei

contratti per i quali comunque è stata espressamente prevista la successione nel presente Contratto; a tal fine l'Affittuaria prende atto di quanto dichiarato dalla Concedente in merito al fatto che i clienti hanno già manifestato la propria disponibilità al trasferimento in capo all'Affittuaria delle attività oggetto dei sopracitati contratti e ordini.

8.2 In caso di cessazione degli effetti del Contratto per qualsivoglia motivo, la Concedente non subentrerà nei nuovi contratti stipulati in vigenza del Contratto dall'Affittuaria. A tal riguardo ed ove occorra la Concedente manifesta espressa volontà contraria al subentro nei contratti ai sensi dell'articolo 2558 primo comma del codice civile. Viene fatta salva la facoltà per la Concedente di subentrare, ove lo ritenga opportuno, in taluni contratti manifestando tale volontà espressamente con comunicazione da inviarsi all'Affittuaria ed ai terzi contraenti entro la data di restituzione del Ramo di Azienda Due C srl.

9. OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIA

9.1 Nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2562 del codice civile, l'Affittuaria dovrà gestire il Ramo di Azienda Due C srl con l'ordinaria diligenza, senza modificarne la destinazione d'uso e in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle attrezzature.

9.2 Tutte le spese di gestione relative alla conduzione del Ramo di Azienda Due C srl, nessuna esclusa, ivi compresi gli

oneri fiscali di qualsivoglia natura e maturati nel corso dell'affitto, saranno a carico dell'Affittuaria per tutta la durata dell'affitto, anche se dovessero essere accertati in epoca successiva alla scadenza o cessazione del presente Contratto.

9.3 Qualora terzi dovessero richiedere alla Concedente il pagamento di crediti che hanno origine da fatti o atti maturati nei confronti dell'Affittuaria durante il periodo di vigenza dell'affitto, i relativi importi verranno pagati direttamente dall'Affittuaria entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di raccomandata a.r. e/o posta certificata inviata dalla Concedente all'Affittuaria, con esclusione dei crediti contestati secondo buona fede dall'Affittuaria, per i quali la medesima si impegna comunque a mantenere indenne e manlevare la Concedente da qualsiasi pretesa di terzi.

9.4 Tutte le spese di manutenzione ordinaria relative ai beni facenti parte del Ramo di Azienda saranno a carico dell'Affittuaria, a partire dalla Data di Efficacia e per tutta la durata dell'affitto.

9.5 Qualora durante l'affitto la prosecuzione dell'attività venisse condizionata - per intervento delle competenti autorità amministrative e/o sanitarie - all'esecuzione o alla messa in opera di particolari accorgimenti tecnici ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, la loro realizzazione sarà attuata a cura e spese dell'Affittuaria previa comunicazione scritta

alla Concedente.

9.6 L'eventuale apporto di beni nuovi all'interno del Ramo di Azienda Due C srl da parte dell'Affittuaria potrà avvenire senza bisogno di autorizzazione da parte della Concedente. Resta inteso che i nuovi beni rimarranno di proprietà esclusiva dell'Affittuaria, che avrà diritto di asportarli, separandoli dal Ramo di Azienda Due C srl in qualsiasi momento - ove ciò sia possibile e senza recare nocumento ai beni della Concedente - a sua cura e spese.

9.7 L'Affittuaria si obbliga a effettuare tutti gli adempimenti giuridici, amministrativi e fiscali che fossero richiesti dalla legge o dalle competenti autorità per l'esercizio del Ramo di Azienda Due C srl.

9.8 L'Affittuaria dichiara espressamente che farà quanto è nella sua possibilità, compatibilmente con le esigenze del Ramo di Azienda Due C srl e della situazione di mercato per mantenere intatti gli standard qualitativi inerenti i prodotti aziendali, il valore dei marchi e dei segni distintivi facenti parte del medesimo.

9.9 L'Affittuaria non avrà diritto di pretendere dalla Concedente, che non sarà pertanto obbligata, il compimento di interventi di manutenzione e riparazione straordinaria. Ove l'Affittuaria vi dia corso, nulla sarà dovuto a tale titolo dalla Concedente al termine di efficacia del Contratto.

9.10 L'Affittuaria sarà tenuta a manlevare la Concedente da

qualsiasi eventuale pregiudizio derivante dall'attività d'impresa esercitata durante il periodo di vigenza del presente Contratto, ivi compresi quelli eventualmente derivanti e/o dipendenti dallo smaltimento dei rifiuti o dall'omessa custodia e/o conservazione dei beni aziendali.

9.11 E' fatto divieto all'Affittuaria subaffittare il Ramo di Azienda Due C srl e/o cedere anche parzialmente il presente Contratto, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito.

9.12 L'Affittuaria si impegna a non imporre sul Ramo di Azienda Due C srl vincoli di ogni specie e natura.

9.13 Gli ammortamenti dei beni e delle attrezzature comprese nell'affitto del ramo di azienda saranno dedotti per il periodo di locazione dalla Affittuaria.

10. CONTRATTI DI ASSICURAZIONE IN CORSO INERENTI IL RAMO DI AZIENDA

10.1 L'Affittuaria è responsabile della perdita totale o parziale ovvero del danno per qualsiasi ragione verificatosi relativo ai beni costituenti il complesso aziendale e comunque goduti in forza del presente Contratto, escluso il caso fortuito e la forza maggiore.

10.2 L'Affittuaria si impegna a stipulare idonei contratti assicurativi con vincolo dell'indennizzo a favore della Concedente per tutta la durata del Contratto così come indicata al punto 3.1. fornendo evidenza documentale alla Concedente entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del Contratto che ciò

sia avvenuto.

10.3 L'assicurazione dovrà comprendere anche gli Immobili citati nella premessa; ove vengano riscontrate carenze nella copertura assicurativa, l'Affittuaria si obbliga a stipulare ove occorra atto integrativo dell'assicurazione avente le caratteristiche indicate all'articolo 10.2.

10.4 Fermo restando l'obbligo di cui agli articoli 10.2. e 10.3. la Concedente avrà il diritto di stipulare direttamente i contratti di assicurazione e di pagare i premi, nel caso in cui l'Affittuaria non vi provveda direttamente.

10.5 In ogni caso, la Concedente avrà il diritto di ripetere interamente dall'Affittuaria ogni onere e spesa sostenuti per l'esecuzione e/o la rinnovazione dei contratti di assicurazione nei limiti di cui al presente articolo.

11. POTERI DI CONTROLLO

11.1 La Concedente avrà diritto, anche ai sensi dell'articolo 1619 del codice civile, di verificare in ogni momento, anche a mezzo di propri incaricati, lo stato di conservazione del Ramo di Azienda Due C srl e l'adempimento da parte dell'Affittuaria degli obblighi assunti con il Contratto.

11.2 L'Affittuaria si impegna a lasciar accedere in ogni momento - e previo preavviso scritto di almeno 7 (sette) giorni - la Concedente o suoi incaricati nei locali ove si svolge l'attività aziendale al fine dell'esercizio del diritto di cui al comma precedente nonché al fine di far visitare i locali e

il complesso aziendale a terzi, il tutto compatibilmente con le necessità aziendali e i tempi e metodi di lavoro e le prescritte norme di sicurezza.

12. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

12.1 Il presente Contratto si risolverà di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. nel caso in cui l'Affittuaria dovesse rendersi in tutto o in parte inadempiente agli obblighi di cui agli artt. 4.2, 5.1, 5.5, 11.1, e tale inadempimento non sia rimediato ai sensi dell'art. 12.2.

12.2 La risoluzione avverrà a mezzo comunicazione scritta inviata dalla Concedente con raccomandata con ricevuta di ritorno preceduta da diffida ad adempiere rimasta inevasa per oltre 10 giorni.

13. GARANZIE DELLA CONCEDENTE e CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

13.1 La Concedente garantisce all'Affittuaria di essere l'unica titolare del Ramo di Azienda Due C srl e dei beni ad essa inerenti, salvo il caso dei beni di proprietà di terzi; garantisce inoltre la libera disponibilità di tutti i beni, dichiarando all'uopo che detti beni sono liberi da garanzie reali, da vincoli derivanti da pesi, privilegi, sequestri, pignoramenti, oneri, diritti reali o personali, nonché da trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli, che comunque ne diminuiscano il pieno godimento, prestando ogni più ampia garanzia di legge, ad eccezione dell'ipoteca gravante sui beni immobili in ragione del contratto di mutuo in essere con il

Banco BPM società per azioni (già Banca di Legnano spa) iscritta a Milano 2 in data 13 maggio 2008 ai numeri 61473/15357, ben nota all'Affittuaria.

13.2 La Concedente presta sin d'ora il consenso alla voltura delle autorizzazioni e licenze a favore dell'Affittuaria, per la durata stabilita all'articolo 3.1 del Contratto obbligandosi, a semplice richiesta dell'Affittuaria a compiere presso le competenti autorità quant'altro si renderà necessario affinché l'Affittuaria possa regolarmente continuare l'attività che costituisce l'oggetto del Contratto.

13.3 Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di prestazione energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 192/2005, successive modifiche ed integrazioni, nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, si precisa che le dette unità immobiliari sono state dotate di apposite certificazioni energetiche, che in copia sono state prima d'ora consegnate alla società affittuaria, in persona della sua legale rappresentante, che dichiara di essere stata altresì debitamente informata delle caratteristiche energetiche delle unità stesse, quali risultanti dalle dette certificazioni, pienamente valide ed efficaci, non scadute né decadute, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alle certificazioni stesse rispetto alla situazione energetica

effettiva delle unità immobiliari considerate, precisandosi infine che i detti Attestati di Prestazione Energetica sono stati redatti dal soggetto certificatore Stefania Algozino (per quanto attiene al subalterno 702), regolarmente asseverato dallo stesso e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 17 luglio 2014 con codice identificativo numero 15118-001017/14 e dal soggetto certificatore Luciano Marini (per quanto attiene al subalterno 703), regolarmente asseverato dallo stesso e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data 18 febbraio 2022 con codice identificativo numero 1511800022122.

14. REGISTRAZIONI E SPESE

14.1 Il Contratto verrà registrato nei termini di legge e iscritto nel Registro delle Imprese ai sensi dell'articolo 2556 del codice civile a cura del Notaio che autenticherà le sottoscrizioni delle Parti.

Le spese notarili, nonché quelle di registrazione e iscrizione sono ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

Ai fini fiscali dichiarano le parti che i canoni di affitto sono soggetti ad IVA, in conformità a quanto disposto dall'articolo 4 - comma quarto - del DPR 26 ottobre 1972 n. 633; il presente atto a sua volta sconta imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) in quanto - in base a quanto disposto dall'articolo 35 numero 10 - quater del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella

Legge 4 agosto 2006 numero 248 - il valore normale dell'unità immobiliare facente parte del ramo d'azienda oggetto del presente contratto, come determinato ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972, risulta superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo del ramo d'azienda stesso.

15. COMUNICAZIONI E ALTRI ADEMPIMENTI

15.1 Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita all'atto dell'invio a mezzo PEC come risultante dal registro delle Imprese.

16. ESCLUSIONE DELL'APPLICABILITA' DELLA LEGISLAZIONE SULLE LOCAZIONI

16.1 Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto che il Contratto è estraneo alla normativa in materia di locazione di immobili.

Legnano, lì 17 marzo 2022.

Firmato: CASTOLDI MAURIZIO

Firmato: LURAGHI SIMONA

N. 56.583 DI REPERTORIO

N. 7.371 DI RACCOLTA

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto Dottor VITTORIO ZAMBON Notaio residente in Legnano ed iscritto al ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Milano

CERTIFICO

che i signori:

CASTOLDI MAURIZIO nato a Legnano il 19 luglio 1963 e domiciliato per la carica presso la sede sociale in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 50, il quale ha firmato nella sua veste di Amministratore Unico e quindi in rappresentanza della società a responsabilità limitata unipersonale denominata "DUE C S.r.l." con sede in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 50, munito dei necessari poteri in forza del disposto del vigente testo di statuto sociale, e

LURAGHI SIMONA nata a Legnano il 9 ottobre 1963 ed ivi domiciliata per la carica presso la sede sociale, via Colli di Sant'Erasmo n. 51, la quale ha firmato nella sua veste di Amministratore Unico e quindi in rappresentanza della società a responsabilità limitata unipersonale denominata "ESSEEMME SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" con sede in Legnano, via Colli di Sant'Erasmo n. 51, munita dei necessari poteri con firma libera in forza di quanto disposto dall'atto costitutivo da me ricevuto in data 3 novembre 2021 al numero 56.411/7.271 di repertorio, registrato a Milano - Direzione Provinciale 2 - in data 5 novembre 2021 al numero 114155 - Serie 1T,

delle cui identità personali, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma alla mia presenza in calce alla suesposta scrittura ed a margine degli

altri fogli della stessa, della quale io Notaio ho dato lettura alle parti medesime, nonché in calce ed a margine dei relativi allegati, alle ore diciassette e minuti trenta.

Legnano, via Nino Bixio n. 7, lì
diciassette marzo duemilaventidue.

Firmato: VITTORIO ZAMBON Notaio