

**CONTRATTO DI AFFITTO E CONTESTUALE OFFERTA
IRREVOCABILE DI ACQUISTO DI AZIENDA**

Milano, viale Caldara n. 20

In data 21 gennaio 2025

N. 221069/38747 di repertorio

Con la presente scrittura privata

tra

la Società "Elenos S.r.l.", a socio unico, con sede legale in Poggio

REGISTRATO
all'Ufficio Territoriale
di Milano DP I
il 27/01/2025
al n. 4621/1T
esatti € 245,00
alla registrazione

DEPOSITATO
presso il Registro delle
Imprese di
FERRARA
in data 28/01/2025
al prot. n.6714/2025

nel seguito anche solo "Dacta" o "Affittuaria"

premesso che

(a)

L' Affittante svolge, l'attività di progettazione, costruzione e commercializzazione di prodotti elettrici ed elettronici, comprensivi di software e hardware e di apparecchiature per telecomunicazioni, l'assistenza e la manutenzione degli stessi; installazione ed esercizio di sistemi per l'espletamento e la gestione di servizi di telecomunicazioni, nonché svolgimento di tutte le attività connesse o collegate, compresa quella di progettazione per conto proprio e/o di terzi, realizzazione, gestione e commercializzazione di prodotti, servizi e sistemi di telecomunicazione, di tele-informatica e di elettronica; - progettazione, la costruzione, la manutenzione e l'assistenza, in proprio e/o per conto terzi, di applicazioni, sistemi e prodotti inerenti le tecnologie informative, Broadcast, telecomunicazioni e delle relative componenti fisiche e logiche, quali hardware, software e firmware

(b)

Tali attività possono essere riassunte nella progettazione, realizzazione e manutenzione di apparecchi trasmettenti radio televisivi ed impianti per telecomunicazioni (c.d. broadcast) ed in particolare nella produzione di trasmettitori FM innovativi e ad alta efficienza energetica nonché di apparecchiature destinate alla TV e al DAB ("Attività").

L'Attività viene gestita dall'azienda che costituisce oggetto del presente contratto ("Azienda");

(c)

La procedura di Composizione Negoziale della Crisi (C.N.C.) alla quale era stata ammessa Elenos si è chiusa ed Elenso – ricorrendone i presupposti – presenterà verosimilmente una proposta di concordato con cessione dei beni ai sensi dell'art. 25 sexies del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza ("C.C.I.I."), ossia un concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio;

(d)

costituisce interesse precipuo dei creditori ed in ultima analisi dell'Affittante la salvaguardia dell'avviamento dell'Azienda finalizzato alla sua realizzazione

(e)

è, quindi, intenzione dell'Affittante affittare l'Azienda all'Affittuaria ottenendo contestualmente da essa un'offerta irrevocabile di acquisto dell'Azienda subordinata all'omologa della predetta procedura di concordato semplificato ovvero a qualsiasi altra procedura di risanamento, eccezion fatta quindi per la liquidazione giudiziale, che consenta di proteggere l'acquisto dalle obbligazioni a carico del cessionario previste dal codice civile e dalle leggi tributarie;

(f)

l'Affittuaria è interessata ad affittare l'Azienda e a formulare un'offerta irrevocabile di acquisto, dichiarando di avere contezza del fatto che l'accettazione di tale offerta potrebbe essere subordinata allo svolgimento di un'asta ovvero di verifiche di congruità del corrispettivo da parte dei soggetti preposti dalla legge;

(g)

l'Affittante detiene legittimamente tutte le componenti dell'Azienda come verranno meglio specificate di seguito, con la precisazione che l'azienda viene gestita nelle unità locali site in Poggio Renatico (FE) Via Amendola 9 e in Orvieto (TR) Via Dell'Innovazione 4;

(h)

l'Azienda così come descritto al punto (b) verrà concessa in godimento all'Affittuaria con la precisazione che i proventi dell'azienda affittata

rimarranno quindi interamente nella sua disponibilità e che potrà giovare degli ammortamenti sui beni affittati;

(i)

(l)

l'Affittuaria dichiara di possedere la necessaria capacità aziendale professionale ed organizzativa per esercitare l'attività sopra descritta;

(m)

le parti si danno atto dell'intervenuto espletamento della procedura sindacale prevista dall'art. 47 della Legge 428/1990;

Tanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

1. VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto di affitto di azienda ("Contratto").

2. OGGETTO DEL CONTRATTO.

La società Elenos S.r.l., come sopra rappresentata,
concede in affitto

alla società Dacta Broadcast S.r.l., che, pure come sopra rappresentata, accetta, l'azienda esercente l'attività di cui al punto b) delle premesse.

3. COMPOSIZIONE DELL'AZIENDA.

Costituiscono l'Azienda:

- l'immobile detenuto in regime di locazione in Ferrara in forza del contratto allegato al presente atto sotto la lettera "A". Il canone di locazione, per il solo mese di gennaio 2025, rimane a carico di Elenos mentre l'Affittuaria per i mesi successivi assumerà le intese opportune con il locatore;
- l'immobile detenuto in regime di affitto temporaneo, trovandosi la proprietà VETRYA SPA in procedura concorsuale ed avendo posto in vendita l'immobile, nell'impossibilità di stipulare un ordinario contratto di locazione ad uso non abitativo; il canone ascende attualmente ad euro 1.859,28, comprensivo di IVA laddove non sono previsti altri oneri per spese e similari;
- le utenze dedicate agli immobili sopra descritti, con la precisazione, che l'Affittuaria non si dovrà fare carico dei debiti pregressi per il loro mancato pagamento;
- i beni mobili, le attrezzature esercizio – ed in particolare i mezzi targati e non, gli strumenti di misura e di sollevamento nonché tutti gli impianti di tutti i generi, strumenti elettronici, fieristici, pc, monitor, lavagne, etc
- gli arredi tutti unitariamente organizzati per l'esercizio dell'Attività, compresi tavoli, scrivanie, sedie, complementi d'arredo. Gli armadi i banchi da lavoro e le scaffalature
- gli strumenti di lavoro tutti e le attrezzature sia manuali che automatiche;
- gli impianti tutti, i quadri elettrici, gli ups, gli impianti di climatizzazione
- tutti i mezzi di trasporto targati e non targati, oltre a tutti i mezzi di movimentazione, carico e carico dei materiali;
- tutti gli apparati informatici dei quali si allega un elenco sub lettera "B";
- numeri fissi e mobili, con relativi contratti; indirizzi mail e domini internet e siti internet;
- i marchi ed i brevetti elencati nell'allegato al presente atto sotto la lettera "D";
- i contratti con la clientela elencati nell'allegato al presente atto sotto al lettera "E" con indicazione degli eventuali acconti già incassati;
- i dipendenti elencati nell'allegato al presente atto sotto alla lettera "F".

Restano esclusi dal presente Contratto i debiti e le passività, di qualunque

natura, come, a titolo di esempio, ogni impegno anche indicato nei conti d'ordine, sorte anteriormente alla data di decorrenza del presente Contratto in capo all'Affittante o comunque derivanti da cause anteriori alla stipulazione del presente Contratto.

L'individuazione dei beni trasferiti è tassativa e non esemplificativa. Conseguentemente, qualsiasi bene, rapporto, attività, debito o passività che trovi causa prima della data di decorrenza del presente Contratto, anche in deroga agli articoli 2558, 2559 e 2560 del c.c., afferente l'attività dell'Affittante che non sia espressamente previsto o identificato non è, e non si intenderà, compreso nell'Azienda affittata, e resterà a favore o a carico della stessa Affittante salvo diverso patto espresso.

Fermo restando quanto previsto in generale, viene espressamente specificato e convenuto tra le Parti che sono esclusi dal Contratto, in quanto maturati in data antecedente la data di decorrenza del presente Contratto e resteranno ad ogni effetto in capo all'Affittante tutti i debiti relativi ai dipendenti trasferiti, di qualsiasi genere e tipo, salva l'applicazione dell'art. 2112 c.c. nei confronti di detti dipendenti, tutti i debiti verso le banche e verso altri enti finanziari e/o finanziatori, tutti i debiti verso fornitori, tutti i debiti tributari, nonché tutti i debiti di qualsiasi natura e tipo a carico dell'Affittante in quanto contratti da quest'ultimo, a qualsiasi titolo, in conseguenza dell'esercizio dell'Azienda fino alla data di decorrenza.

4. DECORRENZA, DURATA DEL CONTRATTO, RECESSO E DIVIETO DI CESSIONE E SUB-AFFITTO.

- 4.1. Il Contratto di affitto di Azienda costituito dai beni materiali ed immateriali sopra descritti ha inizio dal giorno 21 gennaio 2025 e termine il giorno 31 dicembre 2025, con proroga automatica alla scadenza per un ulteriore anno se non disdettato da una delle Parti entro 90 giorni dalla sua scadenza.
- 4.2. È fatto assoluto divieto alla Affittuaria di cedere a terzi, in qualunque modo ed a qualsiasi titolo – quale, in via esemplificativa e non esaustivo anche per sub-affitto, comodato, associazione in partecipazione ecc. – il presente Contratto o gli effetti e i diritti nascenti dal presente Contratto. L'affittuaria riconosce che l'azienda è perfettamente avviata e pertanto alla cessazione del Contratto non le sarà dovuta alcuna somma a titolo di avviamento commerciale. Tuttavia la cessione sarà consentita, previa semplice comunicazione a mezzo PEC, a società controllata al 100% dalla società MB Holding S.r.l.
- 4.3. L'Affittante avrà diritto di recedere con 30 giorni di preavviso solo nel caso in cui gli organi della procedura concorsuale lo richiedano. In tale evenienza, nulla sarà dovuto all'Affittuaria a titolo di indennizzo e/o risarcimento e/o a qualsiasi altro titolo

a fronte dell'esercizio del recesso dell'Affittuaria.

5. CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone di affitto a carico della Affittuaria viene convenuto ed accettato dalle parti in euro 24.000 annuali suddivisi in numero dodici rate mensili.

Il canone d'affitto sarà pagato mensilmente in via anticipata entro il giorno 10 di ogni mese.

Il primo canone mensile viene pagato entro 5 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

6. OBBLIGHI E DICHIARAZIONE DELL'AFFITTANTE

6.1. L'Affittante si obbliga a collaborare con l'Affittuaria, affinché, nel più breve tempo possibile a far tempo dalla data di decorrenza del presente Contratto, siano effettuate tutte le volture a nome della Affittuaria medesima delle autorizzazioni nonché qualsiasi ulteriore voltura necessaria allo svolgimento, da parte della Affittuaria, dell'attività dell'Azienda.

6.2. L'Affittante, con effetto a far tempo dall'entrata in vigore del presente contratto come previsto alla clausola 4.1., garantisce alla Affittuaria il pacifico, libero e completo godimento dell'Azienda e dei beni trasferiti che lo costituiscono, obbligandosi a mantenere per tutta la durata dell'affitto la loro piena e libera proprietà e/o disponibilità, compatibilmente con la procedura avviata dall'Affittante. L'Affittante non interferirà in nessun modo nelle comunicazioni con i clienti e non accederà a magazzini, strumenti e progetti dell'Azienda.

6.3. Con riferimento ai beni detenuti in leasing le Parti ne hanno già fissato la disciplina prima della data odierna.

6.4. L'Affittante si obbliga, per il periodo di durata del Contratto, ad intraprendere tutte le azioni indispensabili al fine di assicurare alla Affittuaria il possesso continuativo ed indisturbato dell'Azienda.

6.5. L'Affittante si obbliga a consegnare l'azienda funzionante ed idonea allo svolgimento dell'attività dell'Affittuaria.

7. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente contratto si risolverà di diritto e senza preavviso ai sensi dell'articolo 1456 c.c. in caso di:

- i. mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze pattuite, fatte salve le legittime cause di compensazione;
- ii. venire meno, anche temporaneamente o per effetto di provvedimento giudiziari o dell'autorità di vigilanza, delle condizioni previste dalla legge per lo svolgimento dell'Attività oggetto del presente contratto;
- iii. impossibilità di eseguire alcune delle attività previste dal presente

contratto in conseguenza di provvedimenti, limitazioni legislative o regolamentari o di Pubblica Autorità;

- iv. mutamento della destinazione aziendale;
- v. subaffitto dell'azienda o sua cessione in uso anche gratuito o cessione del presente Contratto a terzi in qualsiasi modo e a qualsiasi titolo, salvo l'eccezione sopra specificata.
- vi. proposizione da parte anche di uno solo dei dipendenti Elenos non trasferiti con l'azienda di azione finalizzata a fare valere i diritti di cui all'art. 2212 c.c.

Nei casi in cui ai punti precedenti, la risoluzione è operante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c, a seguito di comunicazione scritta inviata, a mezzo raccomandata a/r, alla Parte inadempiente con la quale venga contestata inadempienza e dichiarato l'intento di avvalersi della clausola risolutiva.

9. OBBLIGAZIONI DELLA AFFITTUARIA

9.1. L'Affittuaria si obbliga

a) a compiere, ove l'Offerta Irrevocabile, per qualsiasi ragione, non dovesse essere accettata, tutti gli atti amministrativi necessari per trasferire ai Terzi Acquirenti l'Azienda e le autorizzazioni amministrative pro tempore intestate all'Affittuaria nonché a compiere quanto necessario per consentire la intestazione delle utenze ai Terzi Acquirenti;

b) a non modificare la denominazione dell'azienda e ad utilizzarla unitamente al nome della sua ditta o denominazione, in tutta la corrispondenza, dépliant e azioni pubblicitarie inerenti all'azienda;

c) a gestire l'azienda con la diligenza, la cura e l'attenzione professionale del buon padre di famiglia, utilizzando personale qualificato e adeguato per istruzione e capacità professionale alla categoria

dell'attività;

d) a conservare l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni di beni costituenti l'azienda, a non modificare la destinazione dell'azienda;

e) a provvedere alle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle attrezzature e dei macchinari quali risultano dall'elenco allegato al presente atto e, laddove necessario, alla loro sostituzione, fermo restando il diritto dell' acquirente finale dell'Azienda di ritenerli senza onere alcuno al termine del presente Contratto di affitto di Azienda;

9.2 L'Affittuaria si obbliga ad osservare con severa vigilanza le norme di prevenzione infortunistica, antincendio, sanitarie, di polizia, nonché tutte le norme di legge riguardanti la gestione dell'azienda e la sicurezza dei lavoratori e della clientela.

9.3 L'Affittuaria si obbliga a mantenere l'efficienza di quanto predisposto dalla Affittante in ottemperanza alle norme in materia di prevenzione incendi, di prevenzione degli infortuni e di sicurezza sul posto di lavoro.

9.4 L'Affittuaria dichiara di aver preso visione del complesso aziendale, i locali, i beni e le attrezzature tutte e di trovarli in buono stato e idonei all'uso convenuto. L'Affittuaria si obbliga a riconsegnare i beni aziendali ricevuti dall'Affittante nello stesso stato in cui li ha ricevuti salvo il normale degrado d'uso.

10. RIPARTIZIONE DELLE SPESE RELATIVE AI BENI AZIENDALI

Sono a carico dell'Affittuaria tutte le manutenzioni e riparazioni ordinarie sui beni mobili ed immobili così come indicati all'interno delle premesse del presente Contratto con l'eccezione delle manutenzioni strutturali dell'immobile nel quale l'Azienda viene gestita.

11. MODIFICHE, MIGLIORIE, TRASFORMAZIONI

11.1 Eventuali modifiche, migliorie, trasformazioni ed addizioni nell'azienda oggetto del presente Contratto potranno essere effettuate dall'Affittuaria a sue spese e senza diritto di rimborso. L'Affittuaria avrà la facoltà di rimuovere, entro 30 (trenta) giorni dalla cessazione del Contratto, le modifiche e/o le migliorie asportabili, senza recare danno ai beni aziendali.

11.2 Al termine del rapporto le eventuali modifiche, migliorie, trasformazioni, addizioni eseguite dall'Affittuaria senza l'autorizzazione scritta dell'Affittante rimarranno a favore dell'Affittante ovvero dei Terzi Acquirenti. Nulla sarà dovuto alla Affittuaria dalla Affittante alla fine del Contratto a qualunque titolo, nemmeno per eventuali accrescimenti o avviamenti sviluppati.

12. RICONSEGNA DELL'AZIENDA ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO

L'azienda dovrà essere restituita alla Affittante o ai Terzi Acquirenti da

persona da essa incaricata libera da persone (ad eccezione del personale dipendente) e cose di pertinenza della Affittuaria e di terzi anche interposte entro le ore tredici del giorno successivo alla scadenza del presente Contratto ovvero dalla stipula del contratto con gli eventuali Terzi Acquirenti senza necessità di alcuna preventiva disdetta o richiesta, essendo dalle Parti escluso qualsiasi tacito rinnovo o proroga.

Le Parti convengono che eventuali motivi di contestazione che dovessero insorgere in sede di riconsegna non potranno comunque differire o procrastinare il rilascio medesimo, obbligandosi l'Affittuaria a dare comunque corso alla consegna dell'azienda e, rispettivamente ad accettarla ed a riservare ad altra sede e ad epoca successiva, la soluzione di qualsivoglia controversia che, a qualsiasi titolo, dovesse insorgere tra di loro. La riconsegna dell'azienda si intenderà avvenuta dopo la riconsegna di tutte le chiavi, previa verifica dello stato e della consistenza del patrimonio mobiliare ed immobiliare concesso. I danneggiamenti constatati, ad eccezione del normale deperimento d'uso, saranno conteggiati a debito della parte Affittuaria che dovrà provvedere all'immediato reintegro. In occasione del rilascio dell'azienda sarà redatto e sottoscritto dalle parti un verbale di riconsegna.

ART. 13. CUSTODIA DEI BENI

La parte Affittuaria è costituita custode dell'azienda così come concessa nel suo complesso. Essa pertanto esonera espressamente la parte Affittante da ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, che possa derivarle da fatti dolosi o colposi di terzi, mentre è direttamente responsabile verso la parte Affittante e verso i terzi per colpa o dolo suoi ovvero di terzi.

14. CREDITI E DEBITI E CONTRATTI RELATIVI ALLA AZIENDA AFFITTATA

Tutti i crediti e debiti e rapporti contrattuali di qualsiasi tipo sorti anteriormente alla data di stipula del Contratto di affitto dell'azienda continueranno a gravare esclusivamente sulla Affittante, mentre i crediti e i debiti e tutti i rapporti contrattuali, anche di lavoro, sorti successivamente, e quindi nel corso della gestione della Affittuaria, ancorché non scaduti alla data di cessazione del Contratto, saranno a vantaggio e a carico della Affittuaria.

15. DIPENDENTI

L'Affittuaria con l'affitto di azienda oggetto del presente Contratto, subentrerà, con esclusione di quanto maturato a titolo di TFR e altri istituti maturati fino alla data del trasferimento che si intendono a carico della Affittante, nei rapporti di lavoro in essere con il personale risultante dell'elenco che, firmato dalle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "G", nel quale vengono riportati i valori di ferie e R.O.L. alla data del 15 gennaio 2025, che dovranno essere adeguati entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto in forma notarile, tenendo conto di

quanto consumato e quanto incrementato. Si precisa che a mano a mano che verranno godute ferie e R.O.L. da parte dei dipendenti maturati prima della decorrenza del presente contratto, il controvalore relativo verrà portato in compensazione del canone di affitto di azienda.

16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le parti si dichiarano edotte delle disposizioni previste dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni (da ultimo D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con modificazioni nella L. 3 agosto 2013 n. 90), e dichiarano altresì che il presente contratto, portante affitto di ramo di azienda esercitata in immobile non facente parte del patrimonio aziendale, come sopra precisato, è escluso dall'applicazione delle disposizioni relative alla citata disciplina sulla certificazione energetica degli edifici.

17. TRATTAMENTO DATI.

L'Affittuaria autorizza, a fini statistici, gestionali, di tutela del credito e promozionali la Affittante a trattare i dati riferiti alla propria società, nonché a farne oggetto di comunicazione, diffusione e trattamento, anche tramite società terze. Più in generale, le parti si impegnano al rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE n.679 del 27 aprile 2016, in materia di protezione dei dati personali ("GDPR").

18. SPESE DEL CONTRATTO E DICHIARAZIONI FISCALI

Tutte le spese del presente Contratto e delle eventuali rinnovazioni, ivi comprese quelle notarili e le imposte, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

19. FORO COMPETENTE

Viene stabilito sin d'ora, in caso di controversie, quale Foro competente esclusivo quello di Milano.

20. ELENCO DEI DOCUMENTI

Si allegano i seguenti documenti:

Doc. A. Contratto di locazione relativo al sito produttivo di Ferrara;

Doc. B. Inventario beni mobili, attrezzature - ed in particolare mezzi, strumenti, impianti pc, monitor, ecc - e arredi unitariamente organizzati per l'esercizio dell'impresa di esercizio dell'Attività;

Doc. C: Elenco iscrizioni e le autorizzazioni;

Doc. D: Elenco marchi e brevetti;

Doc. E: Contratti con la clientela in corso di esecuzione;

Doc. F: Elenco dipendenti con indicazione di ferie e R.O.L. da godere come risultanti alla data del 15 gennaio 2025.

Milano, viale Caldara n. 20 in data 21 gennaio 2025 alle ore 13,15.