

Repertorio numero 15.877

Raccolta numero 8958

**Affitto d'azienda**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno ventotto del mese di maggio in Cagliari, alla via Ancona civico cinque.

28 maggio 2010

Dinanzi a me dr. Roberto Onano, Notaio in Cagliari, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano,

**sono comparsi i signori:**

- Alessandro Mamusa, nato a Cagliari il giorno 25 giugno 1960, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, il quale interviene a quest'atto nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società:

- "AZIENDA AGRICOLA PREVIDENZA di Alessandro Mamusa & C. Società Agricola in accomandita semplice", numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cagliari e codice fiscale 01496510924, con sede legale in San Gavino Monreale Strada Provinciale San Gavino - Villacidro Km. 6, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti ai sensi di legge e a norma del vigente statuto sociale;

- Angelo Licheri, nato a Cagliari il giorno 8 agosto 1968, domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, il quale interviene a quest'atto nella sua qualità di amministratore unico della società:

- "SOCIETA' AGRICOLA MEDIO CAMPIDANO S.r.l.", numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Cagliari e codice fiscale 03243200924, con sede legale in San Gavino Monreale S.P. San Gavino-Villacidro Km. 6, capitale sociale euro 10.000,00, interamente versato, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri a lui spettanti ai sensi di legge e a norma del vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con quest'atto

**convengono e stipulano quanto segue:**

**Articolo 1**

La società "AZIENDA AGRICOLA PREVIDENZA di Alessandro Mamusa & C. Società Agricola in accomandita semplice", come sopra rappresentata, concede in affitto alla "SOCIETA' AGRICOLA MEDIO CAMPIDANO S.r.l." che, a mezzo del costituito rappresentante, accetta l'azienda di sua titolarità corrente in San Gavino Monreale S.P. San Gavino - Villacidro Km. 6, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di allevamento del bestiame, in particolare l'allevamento suinicolo, ivi compresa la macellazione, la lavorazione, la trasformazione, la conservazione, la confezione e la commercializzazione degli animali vivi, delle carni, dei loro derivati e dei sottoprodotti, nonché l'esercizio delle attività connesse ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, munita delle seguenti autorizzazioni

Registrato a Cagliari  
il 21.06.2010  
N. 266/17e.168,00

Depositato il 21.06.2010 al  
Registro Imp. di Cagliari  
N. Reg. Imp. 01496510924  
N. Rea 128519

per l'esercizio dell'impresa:

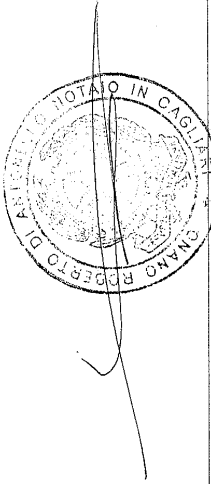
- **autorizzazione per la detenzione di scorte medicinali veterinarie**, ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 119/92 rilasciata dall'UNITA' SANITARIA DI SANLURI N° 15 GUSPINI con il numero 1, in data 12 ottobre 1992;
- **decreto di rilascio del numero IT0400179CA di registrazione ed identificativo come stabilimento di produzione**, ai sensi dell'articolo 7, comma 2, lettera d) del Decreto Legislativo 123/99, rilasciato dal Ministero della Salute il 12.04.2005;
- **riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo a titolo professionale e di iscrizione nell'elenco regionale degli imprenditori agricoli professionali al numero 121 del 2 aprile 2007 rilasciata dalla Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale con Determinazione n. 18675/899 del 6 aprile 2007;**
- **autorizzazione**, ai sensi dell'art. 4 del DPR 53/98 nonché dell'art. 17 del DPR 203/88, all'installazione ed esercizio nel Comune di San Gavino Monreale di un **impianto di biogas** per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili della potenza di circa 330 Kwe, rilasciata dal Ministero delle Attività Produttive con Decreto n. 002/2004 in data 5 ottobre 2004;
- **qualifica di impianto alimentato da fonti rinnovabili (IARF) denominato "PREVIDENZA IARF numero 1883"**, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Decreto MAP e MAT del 24.10.2005, rilasciata dal GRTN - Gestore del Sistema Elettrico in data 20.09.2006 con protocollo numero GRTN/P2006009956;
- **licenza di esercizio codice ditta IT00VSE00028M per l'esercizio di OFFICINA DI PRODUZIONE (A CONVENZIONE) ENERGIA ELETTRICA, OFFICINA DI PRODUZIONE DI SOCCORSO - ENERGIA ELETTRICA, OFFICINA DI PRODUZIONE DA ALTRE FONTI RINNOVABILI - ENERGIA ELETTRICA**, rilasciata dall'Agenzia delle Dogane - Ufficio delle Dogane di Cagliari - in data 06.08.2009 con protocollo numero 2009A21730.

Le suddette autorizzazioni e licenze amministrative, riunite in un unico documento, omessane la lettura per dispensa espressa avutane dai comparenti, si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

#### Articolo 2

L'affitto comprende tutti i **beni mobili** che arredano e corredano l'azienda, nonché tutte le attrezzature e le rimanenze quali risultano dall'**inventario dei beni mobili, delle attrezzature e delle rimanenze dell'azienda** che, omessane la lettura per dispensa espressa avutane dai comparenti, riuniti in un unico documento, si allegano a quest'atto sotto la lettera "B".

Sono **esclusi dall'affitto i crediti ed i debiti aziendali**, (all'infuori di quelli indicati nell'**elenco** che, omessane la lettura per dispensa espressa avutane dai comparenti, si allegano a quest'atto sotto la lettera "C" nei quali soltanto su-



bentra l'affittuaria), i quali resteranno rispettivamente a favore ed a carico della società affittante che si obbliga a rifondere la società affittuaria di quanto la stessa fosse tenuta a pagare nei confronti dei creditori dell'azienda per effetto dell'articolo 2560 del codice civile.

E' compreso nell'affitto il diritto di godimento dei locali, ove viene svolta l'attività aziendale, con annessa area pertinenziale, in Comune di San Gavino Monreale, aventi accesso dalla Strada Provinciale San Gavino-Villacidro, e precisamente:

- stabilimento sito su un'area di circa ha. 10.00.00, ed annesse aree di pertinenza composto di numero 31 capannoni al piano terreno; alloggio del custode, locali ad uso ufficio, spogliatoio, appartamento su due piani, stalle ed altri edifici, il tutto confinante con strada provinciale e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa.

Quanto sopra, originariamente distinto al Catasto dei Terreni di detto comune al foglio 70, mappali 36, 140, 141, 143, 144, 145 e 156 (area) è attualmente distinto al **Catasto dei Fabbri-**  
**cati** di detto comune al foglio 70, mappale 156, subalterni:

- 1, categoria A/2, classe 7, vani 4, r.c. euro 268,56, l'alloggio del custode;

- 3, categoria A/2, classe 7, vani 9, r.c. euro 604,25, l'abitazione;

- 4, categoria D/10, r.c. euro 78.018,00, capannoni, locali ad uso ufficio, cabina elettrica, spogliatoio, mangimificio e magazzino;

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale complessiva di 43.765 (quarantatremilasettecentosessantacinque) metri quadrati, confinante con strada e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa, censito al **Catasto dei Terreni** al foglio 70, mappali numero:

- 35, ha. 3.33.40, r.d. euro 29,27, r.a. euro 17,22;

- 38, are 96.25, r.d. euro 8,45, r.a. euro 4,97;

- 40, are 8.00, r.d. euro 0,70, r.a. euro 0,41, formanti unico corpo;

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale di 11.312 (undicimilatrecentododici) metri quadrati, confinante con strada e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa, censito al **Catasto dei Terreni** al foglio 70, mappale numero 152, ha. 1.13.12, r.d. euro 46,74, r.a. euro 26,29;

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale di 4.455 (quattromilaquattrocentocinquantacinque) metri quadrati, confinante con strada e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa, censito al **Catasto dei Terreni** al foglio 70, mappale numero 4, are 44.55, r.d. euro 18,41, r.a. euro 10,35;

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale di 1.230

(milleduecentotrenta) metri quadrati, confinante con strada e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa, censito al **Catasto dei Terreni** al foglio 70, mappale numero 25, are 12.30, r.d. euro 1,08, r.a. euro 0,64;

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale di 9.267 (novemiladuecentosessantasette) metri quadrati, confinante con strada e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa, censito al **Catasto dei Terreni** al foglio 70, mappale numero 138, are 92.67, r.d. euro 8,14, r.a. euro 4,79;

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale di 2.840 (duemiladuecentoquaranta) metri quadrati, confinante con strada e, per più lati, con altra proprietà della stessa società o suoi aventi causa, censito al **Catasto dei Terreni** al foglio 70, mappale numero 137, are 28.40, r.d. euro 2,49, r.a. euro 1,47.

Le parti precisano, ai soli fini fiscali, che il valore normale dei predetti locali di proprietà della società affittante non consente l'applicazione dell'articolo 5, comma 1, lettera a/bis del T.U. n. 131/1986 combinato con l'articolo 40, comma 1/bis del T.U. n. 131/1986 e con l'articolo 10 quater del D.L. 223/2006 convertito in legge n. 248/2006, perché non superiore per più del 50% del valore corrente complessivo dell'azienda determinato al lordo del valore dell'avviamento, come previsto in detta materia dalla circolare n. 36/E/2004.

E', infine, compreso nell'affitto il diritto di godimento dei seguenti **beni mobili registrati**:

- **Macchina Operatrice Semovente Terna**, caterpillar inc. 428D, telaio CAT0428DTBXC00765, targato AEY258;

- **macchina agricola**, SAME DA 986 DT, telaio 4889, targato BS027716;

- **autocarro per trasporto di cose**, tipo Iveco Fiat 8060.25, telaio ZFA1DD0001137376, targato CA622897.

#### **Articolo 3**

Il **canone di affitto** viene fissato in euro 10.000,00 (diecimila) **mensili oltre IVA**, da corrisponderci anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

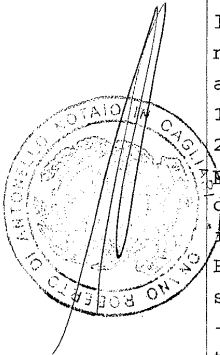
Il **primo canone** scadrà il giorno 5 giugno 2010.

#### **Articolo 4**

La **durata** di questo contratto è fissata in 6 (sei) anni, con decorrenza dal giorno 1 giugno 2010 e fino al giorno 31 maggio 2016 e s'intenderà prorogata di anno in anno, a meno che una delle parti, almeno 12 (dodici) prima della scadenza, non abbia comunicato per iscritto all'altra parte la propria intenzione di recedere dal contratto.

#### **Articolo 5**

L'affittuario **non potrà subaffittare e/o cedere il contratto a terzi**, se non con il preventivo consenso scritto del concedente, come anche non potrà mutare e/o convertire l'attività dell'azienda.



#### Articolo 6

Il concedente si obbliga, per tutto il periodo di durata dell'affitto, ad **astenersi dall'iniziare una nuova impresa** che per oggetto, ubicazione e altre circostanze sia idonea a **sviare la clientela** dell'azienda affittata.

#### Articolo 7

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di affitto entro il termine perentorio di cui all'**articolo 3)** che **precede**, o il mancato o anche solo ritardato rimborso delle somme dovute per qualunque ragione alla concedente costituisce inadempimento e comporta la **risoluzione di diritto del contratto** per fatto e colpa esclusivi dell'affittuario con il conseguente obbligo di immediata restituzione dell'azienda affittata, salvo e impregiudicato il risarcimento del danno.

La concedente ha, inoltre, il diritto di risolvere il contratto qualora l'affittuario non destini al servizio dell'azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica, con nocumento per le immobilizzazioni ovvero muti la destinazione economica dell'azienda.

L'affittuario ha **diritto di risolvere il contratto** qualora i beni presi in affitto, successivamente alla stipula del contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti erariali o di lavoro, riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipula anzidetta, salvo che il concedente, tempestivamente avvertito, non saldi il debito entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione.

A tal fine l'affittuario ha l'obbligo di informare il concedente di probabili passività erariali o di lavoro relative al periodo precedente il contratto, non appena esse si manifestino.

Questo contratto è altresì sottoposto alla **clausola risolutiva dell'assoggettamento del concedente e/o dell'affittuario ad una qualsiasi procedura concorsuale**, ivi incluso il concordato preventivo.

Tuttavia tale condizione risolutiva potrà essere fatta valere soltanto dagli organi della procedura concorsuale e determinerà la risoluzione di diritto di questo contratto nel momento in cui la dichiarazione di volersene avvalere del competente organo della procedura concorsuale sarà comunicata all'altra parte.

Qualora gli organi della procedura decidano di avvalersi di questa clausola risolutiva, gli effetti della stessa decorreranno comunque a far data dall'assoggettamento del Concedente e/o dell'Affittuario alla procedura concorsuale stessa.

#### Articolo 8

L'azienda viene affittata **libera** da impegni e passività commerciali (ad eccezione di quelle menzionate nel precedente articolo 2), retributive, previdenziali, assistenziali e

fiscali di qualsivoglia natura e specie, dirette e/o indirette e come tale dovrà essere restituita alla cessazione, per qualsiasi motivo del contratto di affitto.

Al termine dell'affitto l'affittuario redigerà, in contraddittorio con il concedente, l'inventario finale per quantità e valori.

Questi ultimi saranno determinati in base al prezzo corrente di sostituzione per le immobilizzazioni e al costo corrente per le rimanenze.

Analogamente si procederà per la quantificazione dei debiti e crediti aziendali (nei quali, ai sensi di quanto convenuto nel superiore articolo 2 è subentrato l'affittuario) sussistenti al termine dell'affitto che saranno ricalcolati attualizzandoli, alla data di inizio del contratto di affitto, al tasso pari alla media, rilevata nel periodo dell'affitto, dell'Euribor a tre mesi aumentato di 2 (due) punti percentuali.

Nessun valore può essere attribuito all'avviamento o a beni estranei all'attività dell'impresa.

Il concedente, a sua insindacabile scelta, potrà non acquisire i beni acquistati dall'affittuario durante il contratto e, in tal caso, potrà ingiungere per iscritto a quest'ultimo di asportare detti beni all'atto del rilascio dell'azienda.

La differenza tra il valore complessivo iniziale dell'azienda, così come documentato dall'inventario allegato sotto la lettera "B", e quello risultante dall'inventario finale sarà regolata in denaro, per il 50% alla riconsegna e per il residuo 50% alla fine del sesto mese successivo, con l'aggiunta degli interessi legali.

#### Articolo 9

La società affittante **garantisce** di quanto in oggetto la piena e perfetta proprietà, la disponibilità, la libertà da pesi, vincoli, oneri, pignoramenti e sequestri, diritti di prelazione a favore di chicchessia.

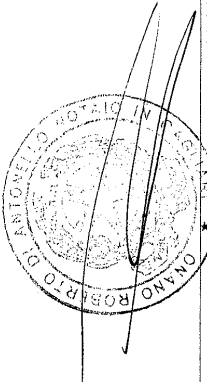
#### Articolo 10

La **detenzione** di quanto in oggetto verrà data dal giorno 1 **giugno 2010**: da tale data, quindi, vantaggi ed oneri saranno a rispettivo profitto e carico della società affittuaria.

#### Articolo 11

La società affittante, come sopra rappresentata, dichiara fin da oggi di prestare ogni più ampio e necessario **consenso** al **rilascio delle licenze amministrative** di ogni genere in capo alla società affittuaria, la quale viene autorizzata ad esperimentare tutte le pratiche necessarie per ottenere la voltura a proprio nome.

Al riguardo le parti, come sopra rappresentate, convengono che questa cessione è subordinata alla concessione del rinnovo delle licenze amministrative prescritte per l'esercizio dell'azienda e si intenderà, pertanto, come non avvenuta nel caso in cui, per cause indipendenti dalla volontà delle parti, ve-



nissero a mancare le necessarie autorizzazioni.

#### Articolo 12

La **società affittuaria**, come sopra rappresentata, si obbliga, sotto pena dell'immediata risoluzione di diritto di questo contratto:

- a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda;
- a gestire la stessa senza modificarne l'attuale destinazione, salvo preventivo consenso scritto della società affittante;
- a stipulare con una compagnia di gradimento della società affittante una polizza di assicurazione contro i danni dell'incendio, anche se causati da fulmine o da fatto dei propri dipendenti, ed a esibire alla stessa società affittante le quietanze attestanti l'avvenuto pagamento dei premi;
- a non effettuare trasformazioni, modifiche o migliorie senza il preventivo assenso scritto della società affittante;
- a consentire l'accesso nella sede dell'azienda delle persone incaricate dalla società affittante di verificare lo stato dei luoghi.

La **parte affittante**, inoltre, in riferimento all'azienda oggetto di affitto, **dichiara e garantisce**:

- l'insussistenza di sanzioni e di violazioni di carattere fiscale in relazione al disposto dell'articolo 14 del D.Lgs. 472/1997;
- l'insussistenza di sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi commessi, in relazione al disposto dell'articolo 33 del D.Lgs. 231/2001;
- l'insussistenza di contenziosi e la conformità dell'attività esercitata alle norme vigenti;
- che non sussistono rapporti con **personale dipendente** nei quali debba subentrare la parte affittuaria ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2112 del codice civile all'infuori di quelli indicati nell'**elenco** che, omessane la lettura per dispensa espressa avutane dai comparenti, si allega a quest'atto sotto la lettera "D".

In tali ultimi rapporti subentra, dal giorno **1 giugno 2010**, la società affittuaria.

#### Articolo 13

La società **"AZIENDA AGRICOLA PREVIDENZA di Alessandro Mamusa & C. Società Agricola in accomandita semplice"** concede alla **"SOCIETA' AGRICOLA MEDIO CAMPIDANO S.r.l."** che, a mezzo del costituito rappresentante, il diritto esclusivo di **opzione** per l'acquisto dell'azienda affittata, comprensiva di tutti i beni, immobili e mobili, pertinenze, sopra meglio descritti, nulla escluso ed eccettuato.

L'affittuario ha facoltà di esercitare il diritto di opzione entro il termine perentorio e decadenziale di **tre anni dalla data odierna** mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, che dovrà pervenire al concedente entro il

termine sopra indicato, scaduto il quale il patto di opzione perderà validità ed efficacia.

Salvo diversi accordi l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 30 giugno 2013; fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di affitto di azienda. Il nominativo del notaio rogante, unitamente alla data del rogito, dovrà essere indicato e comunicato dal legale rappresentante della "SOCIETA' AGRICOLA MEDIO CAMPIDANO S.r.l." al legale rappresentante della "AZIENDA AGRICOLA PREVIDENZA di Alessandro Mamusa & C. Società Agricola in accomandita semplice", con lettera raccomandata a/r, da inviarsi almeno dieci giorni prima della data fissata per il rogito.

Le parti stabiliscono sin d'ora che:

- il prezzo della cessione del complesso aziendale (compreso degli immobili e dei macchinari sopra descritti), di cui all'articolo 2) che precede, sarà di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni) oltre ad accessori di legge;
- il pagamento del prezzo per la cessione dell'azienda dovrà essere effettuato in unica soluzione, contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile;
- il 75% dei canoni di affitto pagati verranno imputati in conto prezzo, in caso di esercizio del diritto di opzione entro 12 mesi dalla stipula di quest'atto;
- il 50% dei canoni di affitto pagati verranno imputati in conto prezzo in caso di esercizio del diritto di opzione dopo 12 mesi ma non oltre 24 mesi dalla stipula di quest'atto;
- il 30% dei canoni di affitto pagati verranno imputati in conto prezzo in caso di esercizio del diritto di opzione dopo 24 mesi ma non oltre 36 mesi dalla stipula di quest'atto.

Di converso nessuna somma sarà restituita dalla concedente nell'ipotesi in cui l'affittuaria ritenesse di non esercitare il diritto di opzione ovvero, comunque, l'atto di cessione non dovesse essere stipulato.

#### Articolo 14

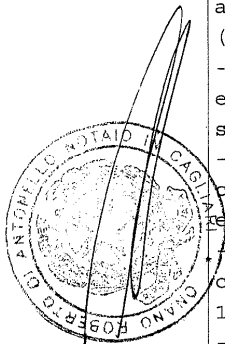
Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Spese e tasse di quest'atto e conseguenti tutte sono a carico della società affittuaria la quale invoca l'applicazione delle disposizioni fiscali di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, trattandosi di operazione soggetta all'imposta sul valore aggiunto di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni.

In ossequio a tali disposizioni la parte affittante emetterà fatture per importi corrispondenti ai canoni di affitto.

I componenti, ricevuta l'informativa di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, hanno dichiarato di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati contenuti in quest'atto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto in Cagliari, ove sopra, che viene firmato alle ore 19,30 (diciannove e trenta





minuti) in fine ed a margine degli altri fogli dai comparenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai medesimi comparenti i quali, su mia domanda, dichiarano l'atto conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di cinque fogli parte manoscritti da me Notaio parte dattiloscritti da persona di mia fiducia sotto la mia direzione sulle prime sedici facciate e fin qui della diciassettesima.

Alessandro Mamusa

Angelo Licheri

dr. Roberto Onano, Notaio.