Studio Notarile
Associato
Patalano - Sannino
Via Dante Alighieri n. 13
86170 - Isernia (IS)
Tel 0865 - 26114
Fax 0865 - 415619

Via S. Egidio, 1
86095 - Frosolone (IS)
Tel/Fax 0874-890839

Repertorio n. 24.942 Raccolta n. 7.080

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

13 novembre 2012

tra

- la società "GESTIONE AGROALIMENTARE MOLISANA S.R.L.", con sede legale in Campobasso, Via G.B. Vico n. 4, capitale sociale di Euro 21.989.690,40 (ventunomilioninovecentottantanovemilaseicentonovanta e quaranta centesimi) interamente versato codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Campobasso 01615350707, numero R.E.A.122114 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore Pontarelli Enzo nato a Rocchetta a Volturno il 17 aprile 1957, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri allo stesso spettanti ai sensi del vigente statuto sociale nonchè in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 ottobre 2012 (di seguito, "GAM S.R.L."),

e

- la società SOLAGRITAL SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, con sede legale in Bojano (CB), Loc. Monteverde snc, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Campobasso 00927500702, numero R.E.A. 97573 in persona del Commissario Liquidatore, Rag. Tacchilei Danilo, nato a Foligno (PG) il 02 maggio 1975 (cod. fisc. TCC DNL 75E02D 653R), nominato con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico in data 11 ottobre 2012 n. 668/2012 e a quest'atto autorizzato in virtù di autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico in data 8 novembre 2012 prot. n. 0230856 (di seguito, "SOLAGRITAL IN L.C.A." o anche soltanto SOLAGRITAL),

di seguito congiuntamente indicate anche come le "Parti"

PREMESSO

1) che SOLAGRITAL s.c.r.l. è una società cooperativa già operante nel settore avicolo;

2) che in data 11 ottobre 2012 la SOLAGRITAL è stata assoggetta alla procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 668/2012 pubblicato in G.U. n. 260 del 7/11/2012, con relativa nomina del Commissario Liquidatore, nella persona del Rag. Tacchilei Danilo;

3) che GAM S.R.L. ha manifestato l'interesse di addivenire ad un contratto di affitto di Ramo di Azienda avente ad oggetto il compendio aziendale di SOLAGRITAL, nonché della AVICOLA MOLISANA S.R.L., società interamente controllata da SOLAGRITAL;

4) che al fine di tutelare al meglio il proprio patrimonio, nell'interesse dei creditori concorsuali, SOLAGRITAL intende affittare ad un soggetto che sia in grado di offrire idonee garanzie, parte del proprio compendio aziendale, così come esattamente individuato nella perizia di stima, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", nonché negli ulteriori allegati al presente contratto sotto le lettere "B" (fotocopia libro cespiti) e "C" (elenco contratti) ritenendo che la proponente società GAM S.R.L. sia interlocutore idoneo a stipulare il contratto di affitto e a preservare il patrimonio e la redditività del Ramo di Azienda;

5) che GAM S.R.L. è inoltre nelle condizioni di fornire a SOLAGRITAL an-

che un tempestivo intervento di salvaguardia della filiera avicola, posto che con delibera n. 630 del 4.10.2012 la Giunta della Regione Molise, nell'ambito del percorso operativo intrapreso per sostenere la filiera avicola molisana ed, in particolare, assicurare nella specifica contingenza economica e finanziaria la messa in sicurezza dell'intera filiera avicola, ha espressamente condiviso l'opportunità, quale intervento limitato e temporaneo, dell'affitto del Ramo di Azienda di SOLAGRITAL, nonché di AVICOLA MOLISANA S.R.L. da parte di GAM S.R.L.;

6) che l'operazione è volta al sostegno della filiera avicola molisana e al salvataggio del patrimonio aziendale di SOLAGRITAL e GAM S.R.L., e ciò anche in linea con le previsioni del Consiglio Regionale della Regione Molise;

7) che le parti hanno ritenuto che l'individuazione del canone di locazione fosse congiuntamente rimesso ad un professionista di riconosciuto standing e tale, quindi, da garantire nello svolgimento dell'incarico la dovuta competenza, perizia ed imparzialità.

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse e Allegati

1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito il "**Contratto**").

Articolo 2 - Oggetto

2.1 SOLAGRITAL concede in affitto a G.A.M. S.R.L., che accetta, il proprio Ramo di Azienda così come esattamente individuato nella perizia allegata sotto la lettera "A", nonché negli ulteriori allegati al presente atto alle lettere "B" e "C", a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto.

2.2 SOLAGRITAL espressamente accetta e acconsente alla cessione, in tutto o in parte, del presente Contratto a un'altra società a condizione che detta società sia controllata e/o collegata (dove i termini "controllo" e "collegamento" avranno il significato di cui all'art. 2359 c.c.) da GAM S.R.L. medesima; fermo restando che, qualora GAM S.R.L. cedesse il presente Contratto ad altra società, GAM S.R.L. sarà solidalmente responsabile con detta società per tutte le obbligazioni e gli impegni assunti ai sensi del presente Contratto, nulla escluso o riservato, con rinuncia sin d'ora a sollevare eccezioni che attengano ad eventuali inadempimenti o ritardi del cessionario, obbligandosi altresì a risarcire eventuali danni che SOLAGRITAL abbia subito per fatto e colpa del cessionario.

Ad eccezione della cessione consentita ai sensi del presente Articolo 2.2, il presente Contratto non potrà essere ceduto da GAM S.R.L. senza il preventivo consenso scritto di SOLAGRITAL ed in relazione a ciò SOLAGRITAL si impegna sin da ora a tenere nella dovuta considerazione la D.R. 630/12.

E' compreso nel presente affitto di ramo di azienda l'immobile in Boiano alla Contrada Limate di Monteverde riportato in Catasto Fabbricati di Boiano al foglio 25, p.lle graffate 9, 16 e 23, CONTRADA LIMATE DI MONTEVERDE, z.c. 2, cat. D/7, R.C. euro 15.937,86

Articolo 3 - Attività e Passività escluse

3.1 Il Ramo di Azienda concesso in affitto a GAM S.R.L., ai sensi del presente Contratto, è quello descritto negli Allegati "A", "B" e "C" al presente Contratto, fermo restando che rimangono in ogni caso esclusi dal predetto

Ramo di Azienda e non sono e non saranno compresi in esso:
(i) tutti i rapporti debitori e creditori, nulla escluso, ivi compresi i ratei attivi e passivi, le attività, i diritti, gli obblighi, le responsabilità, i debiti e/o le passività anche potenziali, ivi comprese quelle relative alle imposte e tasse di qualsiasi tipo, e/o i costi sorti e riferentesi al periodo anteriore alla data di sottoscrizione del presente Contratto, che rimarranno di esclusiva pertinenza della SOLAGRITAL;
(ii) le retribuzioni, eventuali accessori e il fondo di trattamento di fine rapporto e comunque ogni e qualsiasi partita debitoria relativa ai rapporti di lavoro in essere con SOLAGRITAL IN L.C.A, maturati e/o comunque riferiti al periodo precedente alla data di sottoscrizione del presente Contratto;
(iii) i crediti esistenti sino alla data di sottoscrizione del presente Contratto e quelli sorti e riferentesi a consegne di merci avvenute anteriormente a tale data che rimarranno nella titolarità esclusiva di SOLAGRITAL;
(iv) le merci in rimanenza, quali materie prime, semilavorati, prodotti finiti, nonché i pezzi di ricambio ed i materiali di pulizia.
3.2 GAM S.R.L. non risponderà di eventuali debiti tributari e/o previdenziali (anche se non ancora accertati) riferibili alla gestione del Ramo di Azienda, né di alcun debito, danno, perdita, passività di qualsiasi tipo, natura e ammontare, che derivi da tale gestione e/o comunque derivante da qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile al periodo anteriore alla data iniziale di efficacia del Contratto.
3.3 Restano a carico di SOLAGRITAL tutti i contenziosi, attuali o futuri, ad oggi conosciuti o meno, derivanti da qualsiasi atto, fatto e/o circostanza riferibile al periodo anteriore alla data iniziale di efficacia del presente Contratto.
3.4 SOLAGRITAL si obbliga a manlevare e tenere indenne GAM S.R.L. in relazione a qualsiasi pretesa avanzata da terzi in merito a qualsiasi atto, fatto e/o circostanza riferibile al Ramo di Azienda e relativi al periodo anteriore alla data iniziale di efficacia del presente Contratto, compresa la diffida della Provincia di Campobasso, pervenuta in data 23 ottobre 2012, Prot. n. 0040427, ed avente ad oggetto l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue industriali per la quale SOLAGRITAL si impegna a compiere tutto quanto possibile e necessario al fine di ottenere la relativa autorizzazione.

Articolo 4 - Subentro nei contratti

4.1. GAM S.R.L., dalla data iniziale di efficacia del presente Contratto, subentrerà esclusivamente nei contratti stipulati da SOLAGRITAL per l'esercizio del Ramo di Azienda indicati nell'Allegato "C", con esclusione di tutti quelli non espressamente indicati nel medesimo Allegato "C", nei limiti di validità ed efficacia degli stessi, facendo salvi eventuali diritti di recesso o risoluzioni ad oggi intervenute su iniziativa del contraente ceduto, anche se ad oggi ignorate da SOLAGRITAL. A tal fine si precisa che: a) in ordine ai contratti relativi al godimento dei beni, sui quali GAM S.R.L. vanta diritti reali di godimento, SOLAGRITAL provvederà a riconoscere eventuali pretese creditorie derivanti dai citati contratti, attraverso l'ammissione allo stato passivo; b) nessuna pretesa creditoria potrà essere fatta valere da GAM S.R.L., in relazione ai contratti sopra menzionati, né durante la pendenza del Contratto di affitto di Ramo di Azienda, né all'atto della retrocessione del Ramo di Azienda, essendo SOLAGRITAL tenuta solo a restituire i beni nello stato in cui si trovano all'atto della retrocessione, salvo il successivo e

normale deperimento d'uso; c) in mancanza di diverso e valido accordo tra LOGINT e SOLAGRITAL, si dà atto che ad oggi il locale incubatoio è detenuto da SOLAGRITAL senza titolo, essendo scaduto il relativo contratto, e che, pertanto, nel caso in cui SOLAGRITAL o GAM S.R.L. non potessero ottenerne la disponibilità in base ad un nuovo accordo, da stipularsi entro giorni trenta dalla sottoscrizione del presente Contratto, SOLAGRITAL sarà esonerata da ogni responsabilità da parte di GAM S.R.L.; d) sui beni costituenti il ramo di azienda di cui al contratto di affitto in data 5 giugno 2009, stipulato tra LOGINT S.R.L. e SOLAGRITAL SOCIETA' COOPERATIVA, è stato costituito diritto di usufrutto in favore di GAM S.R.L. con atto in data 26 marzo 2010, a rogito del Notaio Mariano Sannino, Rep. 20.245, applicandosi pertanto la clausola di cui al punto b) che precede; e) si ritiene escluso il subentro in ordine al contratto già incluso nell'elenco sotto la voce 1A) allegato al presente atto alla lettera "C" tra la P.S.A. S.p.A. (Agria Holdings)/Solagrital in data 30 dicembre 1997, trattandosi di contratto scaduto; f) si ritiene escluso il subentro in ordine al contratto già incluso nell'elenco sotto la voce 1B) tra Agria Holding/Logint/Solagrital in data 18 luglio 2006, essendo SOLAGRITAL divenuta proprietaria dell'immobile mangimificio e scaduto il relativo contratto.

4.2. GAM S.R.L. avrà, inoltre, la facoltà di subentrare eventualmente e a sua discrezione, con oneri a proprio carico, in altri contratti stipulati per l'esercizio del Ramo di Azienda ivi inclusi, ma non limitatamente a, quelli inerenti a utenze e concessioni amministrative. Resta inteso che il subentro di GAM S.R.L. non comporterà alcuna deroga alle regole di accertamento e soddisfacimento dei crediti da parte di SOLAGRITAL.

4.3 Le Parti si impegnano reciprocamente a gestire i contratti di "fornitura" e quelli per il godimento dei beni, ed in particolare, ma non solo, i contratti di fornitura di energia elettrica e gas metano, secondo modalità tali: i) da un lato, da non creare ulteriori passività da corrispondersi in prededuzione rispetto all'attuale stato del passivo di SOLAGRITAL, nonché, ii) dall'altro lato, tali da garantire la continuità di fornitura a favore di GAM S.R.L. sempre nel rispetto di quanto previsto al precedente punto i) del presente Articolo.

4.4 Dalla data di sottoscrizione del presente Contratto GAM S.R.L. subentra nei rapporti di lavoro, in conformità e nei limiti di quanto stabilito nell'accordo sindacale stipulato in data 12 novembre 2012, in conformità con l'art. 47 L. 428/90 e succ. mod., allegato al presente Contratto sotto la lettera "D". Anche all'eventuale retrocessione dei lavoratori si applica l'art. 104 bis comma 6 della legge fallimentare.

Articolo 5 – licenze, Concessioni Amministrative, Autorizzazioni e Utenze

5.1. SOLAGRITAL si impegna, per quanto di propria competenza, a svolgere ogni attività utile e necessaria al trasferimento e/o alla voltura in favore di GAM S.R.L. di tutte le licenze o concessioni amministrative di esercizio o autorizzazioni richieste per lo svolgimento delle attività del Ramo di Azienda e si obbliga, inoltre, a fornire tutta la documentazione necessaria al fine di garantire la piena disponibilità delle singole componenti del Ramo di Azienda.

5.2 SOLAGRITAL dichiara di essere titolare di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni, ecc., necessarie per la conduzione del Ramo di Azienda oggetto del presente Contratto.

5.3 Resta inteso, comunque, che per l'ipotesi in cui - nonostante tutti gli sforzi profusi dalle Parti - anche solo una delle autorizzazioni, licenze e/o concessioni amministrative essenziali per la conduzione del Ramo di Azienda (incluse quelle relative alle emissioni atmosferiche e ai certificati CO2) non fosse trasferita o comunque rilasciata a GAM S.R.L., GAM S.R.L. avrà il diritto di recedere dal presente Contratto, con effetto dal quindicesimo giorno successivo alla comunicazione di recesso.

Articolo 6 - Corrispettivo

6.1 Il corrispettivo annuo per l'affitto del Ramo di Azienda viene stabilito in Euro 93.600,00 (novantatremilaseicento e zero centesimi), oltre IVA, e verrà corrisposto da GAM S.R.L. in rate trimestrali anticipate con decorrenza dalla data di efficacia del presente Contratto, ad eccezione della prima che, invece, sarà corrisposta entro e non oltre il 31 dicembre 2012.

Il presente atto è soggetto a IVA in quanto non si verificano le condizioni di cui all'art. 35 comma 10 quater del D.L. 223 / 2006. Si applica altresì l'imposta di registro dell'1% (uno per cento) sul canone come sopra pattuito in quanto il valore dell'immobile concesso in locazione prevale sul valore dei beni mobili facenti parte dell'azienda. La parte affittuaria richiede espressamente di poter versare l'imposta di registro dovuta sul fabbricato annualmente.

6.2 Il pagamento sarà effettuato tramite ordine di pagamento bancario utilizzando le coordinate bancarie che SOLAGRITAL comunicherà per iscritto nel rispetto di quanto previsto nel successivo Articolo 18.

Articolo 7 - Gestione della Azienda

7.1 Fermo restando quanto previsto al precedente Articolo 2.2, GAM S.R.L. gestirà direttamente e custodirà il Ramo di Azienda con la dovuta diligenza, in conformità a ogni disposizione di legge o regolamento applicabile.

7.2 GAM S.R.L. si impegna a gestire il Ramo di Azienda ai sensi dell'art. 2561, commi 2 e 3, c.c., ed in particolare è autorizzata a gestire il Ramo di Azienda sotto la ditta GAM S.R.L. o, a propria discrezione, sotto altra ditta e/o marchio.

7.3 GAM S.R.L. è obbligata a gestire il Ramo di Azienda in conformità e senza modificarne la destinazione, in modo da conservarne l'efficienza e l'integrità degli impianti e dei macchinari e, più in generale, del Ramo di Azienda stesso.

7.4 GAM S.R.L. potrà intervenire liberamente sull'organizzazione e/o sulla gestione dei fattori produttivi del Ramo di Azienda.

7.5 Fermo restando quanto previsto ai precedenti Articoli 3 e 4,

(i) durante il periodo di efficacia del presente Contratto GAM S.R.L., per quanto di propria competenza, adempirà a tutte le obbligazioni e oneri nei confronti dei terzi, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli nei confronti di autorità statali o locali e dei rispettivi uffici che abbiano riferimento - in qualsivoglia modo - alle attività del Ramo di Azienda affittato a GAM S.R.L., a decorrere dalla data iniziale di efficacia del Contratto, sempre che dette obbligazioni e oneri siano posti a carico dell'affittuario di un ramo di azienda ai sensi delle disposizioni di legge applicabili e del presente Contratto;

(ii) GAM S.R.L. sosterrà tutti gli oneri, i costi e le spese inerenti alla gestione e conduzione del Ramo di Azienda sorti successivamente alla data inizia-

le di efficacia del Contratto e per tutta la durata dello stesso quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tutte le imposte, tasse, utenze, forniture, ecc.. Resta inteso che GAM S.R.L. non è e non sarà responsabile per le obbligazioni e i debiti di qualsivoglia natura che siano riferibili o derivino da atti, fatti o circostanze anteriori alla data iniziale di efficacia del presente Contratto.

7.6 GAM S.R.L. sarà tenuta a provvedere ai servizi di ordinaria manutenzione dei beni che sono parte del Ramo di Azienda, come pure dei locali nei quali le attività di detto Ramo di Azienda sono condotte; GAM S.R.L. avrà il diritto di effettuare, a propria cura e spese, le modifiche e/o sostituzioni dei beni che si rendessero necessarie ai fini della conduzione del Ramo di Azienda e/o di spostare i macchinari e/o le apparecchiature dai locali in cui essi sono attualmente ubicati in altri locali, a condizione che:

(i) GAM S.R.L. ne dia preventiva comunicazione per iscritto al rispettivo proprietario; e

(ii) in caso di cessazione del presente Contratto GAM S.R.L. dovrà, salvo diversa richiesta, ricollocare i macchinari e le apparecchiature dove gli stessi erano originariamente ubicati a propria cura e spese.

7.7 SOLAGRITAL autorizza fin da ora tutte le opere e/o gli interventi che GAM S.R.L. ritenesse necessario effettuare sui beni affittati per il miglioramento dell'attività e per l'adeguamento alle norme di legge, impegnandosi fin d'ora a prestare il proprio consenso per la presentazione di eventuali richieste alla pubblica amministrazione per la realizzazione delle opere e/o degli interventi medesimi.

7.8 GAM S.R.L. avrà altresì il diritto di effettuare investimenti al fine di migliorare l'efficienza del Ramo di Azienda e qualora detti investimenti vadano ad incrementare in modo consistente e durevole il valore del Ramo di Azienda oggetto del presente Contratto; resta inteso che di tale incremento di valore si dovrà tenere conto all'atto della riconsegna del Ramo di Azienda medesima ai fini della quantificazione di un equo indennizzo che sarà eventualmente dovuto da SOLAGRITAL a GAM S.R.L..

7.9 Le parti in ordine all'acquisto ancora da perfezionarsi del magazzino (valutato in base ai prezzi unitari quali risultanti dalla perizia di stima redatta dal dott. Antonio Tamburro ed asseverata di giuramento innanzi al notaio Mariano Sannino in data odierna repertorio n. 24937 in euro 2.457.966,00 (duemilioniquattrocentocinquantasettemilanovecentosessantasei e zero centesimi) oltre IVA richiamano il verbale di intesa sottoscritto in data 6 novembre 2012 presso la Regione Molise.

Articolo 8 - Diritto di ispezione e concessione di spazi e servizi

8.1 SOLAGRITAL avrà il diritto di visitare gli impianti e i luoghi dove sono svolte le attività del Ramo di Azienda, con preavviso indirizzato a GAM S.R.L. di almeno 48 (quarantotto) ore dall'accesso, comunque con modalità tali da non recare intralci e pregiudizio al normale funzionamento dell'attività stessa.

8.2 GAM S.R.L. concederà in comodato a SOLAGRITAL S.R.L., che accetta, idonei locali, che verranno individuati dalle Parti, per la gestione delle residue attività della Liquidazione Coatta Amministrativa e per l'eventuale conservazione dei documenti di SOLAGRITAL e di quelli della Procedura.

8.3 GAM S.R.L., qualora SOLAGRITAL lo richieda e a fronte di un rimborso dei costi, metterà a disposizione della procedura di Liquidazione Coat-

ta Amministrativa la struttura contabile, informatica e le necessarie risorse umane per portare a termine gli adempimenti amministrativi, fiscali e contabili nei modi e nei tempi previsti dalla legge e dal presente Contratto.

8.4 GAM S.R.L. si impegna a conservare e a consegnare al Commissario Liquidatore della SOLAGRITAL ogni documentazione o scrittura contabile, anche conservata su supporti informatici, che dovesse essere rinvenuta durante la conduzione in affitto del Ramo di Azienda e riferentesi al periodo anteriore alla conduzione in affitto. Tutta la corrispondenza indirizzata a SOLAGRITAL che dovesse pervenire presso l'azienda, sarà consegnata senza ritardo al Commissario Liquidatore.

Articolo 9 – Dichiarazioni delle Parti

9.1 La stipulazione del presente Contratto, la consegna del Ramo di Azienda e l'adempimento delle altre obbligazioni assunte sono state regolarmente autorizzate da tutti gli atti necessari, inclusi, senza alcuna limitazione, tutti gli atti dei soci o amministratori, ed inoltre hanno ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni e/o rinunce ad eseguire la transazione contemplata nel presente Contratto richieste dalla legge o dallo statuto e dai documenti organizzativi o di ogni altro documento o accordo di cui sono parte: il presente Contratto e tutti i documenti stipulati e consegnati in conformità al presente Contratto costituiscono un'obbligazione assunta legalmente come valida e vincolante dalle Parti, azionabile nei loro confronti in conformità con le condizioni di cui al presente Contratto e dei documenti di cui sopra.

9.2 Le Parti sono validamente costituite ed esistenti secondo le leggi italiane ed hanno pieno potere di condurre ed esercitare l'impresa, di stipulare e consegnare il presente Contratto, di adempiere alle proprie obbligazioni e di concludere le operazioni contemplate nel presente Contratto.

9.3 La stipulazione ed esecuzione del presente Contratto non determinerà (a) la violazione o la rottura o l'inadempimento di alcuna disposizione dei documenti organizzativi delle Parti ovvero (b) la violazione di alcuna legge, statuto, ordinanza, regola o ordine e/o obbligazioni di qualsiasi tipo cui le Parti siano parte o da cui siano vincolate o a cui alcuno dei beni rientranti nel Ramo di Azienda siano soggette, eccettuato quanto espressamente previsto nel presente contratto.

9.4 La stipulazione ed esecuzione del presente Contratto non determinerà alcuna rinuncia o transazione relativa a diritti, crediti, pretese o ragioni, già esistenti tra le parti alla data di stipula del presente Contratto, eccettuato quanto espressamente previsto nel presente Contratto.

9.5 SOLAGRITAL dichiara di avere la piena disponibilità dei beni costituenti il Ramo di Azienda, essendo ad essa pervenuti attraverso atti negoziali e non, validi ed efficaci, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vendite, donazioni, conferimenti, locazioni, comodati, transazioni, sentenze, ecc. salvo il contratto di affitto dello "Incubatoio" con il proprietario Agria Holding S.p.A. scaduto il 31/07/12 ed in relazione al quale pendono trattative per il rinnovo.

Articolo 10 - Durata

10.1 La durata del presente Contratto è convenuta in anni due, a decorrere dalla data di stipula dello stesso, e verrà rinnovato tacitamente alle stesse condizioni, continuando a produrre effetti, ad eccezione delle ipotesi di recesso e risoluzione previste dalla legge o dal presente Contratto.

Articolo 11 - Diritto di Recesso delle Parti

11.1. Le Parti – fatta salva la previsione di cui all'art. 104 bis comma 3 L.F., nonché quanto previsto al successivo Art. 13 del presente Contratto - non hanno facoltà di recedere anticipatamente dal presente Contratto. Il tacito rinnovo potrà essere impedito attraverso l'esercizio del diritto di recesso, da esercitarsi a mezzo comunicazione con raccomandata con avviso di ricevimento, da inviarsi all'indirizzo di cui all'art. 18 entro e non oltre 4 (quattro) mesi precedenti la data di scadenza.

Articolo 12 – Diritto di Prelazione dell'Affittuario

12.1 SOLAGRITAL potrà procedere alla vendita del Ramo di Azienda in pendenza di affitto, che continuerà anche dopo la vendita con il nuovo proprietario, fermo restando il diritto di prelazione di GAM S.R.L. da esercitarsi entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione del Commissario Liquidatore, contenente l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto, le modalità e i termini di pagamento e le garanzie offerte per l'acquisto del Ramo di Azienda.

12.2 Il diritto di prelazione si estende al terzo cessionario di cui all'articolo 2.2., con ogni conseguenza in merito alla sussistenza dell'obbligo di comunicazione da parte del Commissario Liquidatore nei confronti del predetto terzo cessionario.

Articolo 13 - Risoluzione del Contratto

13.1. SOLAGRITAL ha diritto di risolvere il presente Contratto qualora GAM S.R.L. e/o il terzo cessionario di cui all'articolo 2.2., non destini al servizio dell'azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica o muti la destinazione economica dell'azienda, purchè l'inadempimento - tenuto conto del pregiudizio economico subito da SOLAGRITAL - non abbia scarsa rilevanza.

13.2 In caso di mancato pagamento di almeno due canoni entro giorni trenta dalla data di ciascuna scadenza, SOLAGRITAL avrà diritto di risolvere il presente Contratto, con ogni conseguente effetto in ordine alla retrocessione del Ramo di Azienda.

13.3 In caso di ritardato pagamento dei canoni SOLAGRITAL avrà in ogni caso diritto alla corresponsione degli interessi moratori, nella misura prevista dall'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231.

13.4 GAM S.R.L. avrà facoltà di recedere dal presente Contratto con preavviso di almeno quindici giorni qualora per qualsiasi motivo entro quindici giorni dalla data odierna non venga perfezionata tra le parti un atto idoneo a garantire a G.A.M. s.r.l. la gestione diretta di AVICOLA MOLISANA S.R.L.

Articolo 14 - Consegna del Ramo di Azienda

14.1 La consegna del Ramo di Azienda avverrà entro il giorno successivo alla sottoscrizione del presente Contratto.

Articolo 15 - Divieti

15.1 GAM S.R.L. non è autorizzata a costituire diritti a favore di terzi sul Ramo di Azienda o su singoli beni facenti parte del Ramo di Azienda. In particolare è fatto espresso divieto a GAM S.R.L. di subaffittare e/o dare in comodato a terzi, in tutto o in parte, il Ramo di Azienda o parte di esso senza il consenso scritto di SOLAGRITAL, ad eccezione di quanto previsto all'articolo 2.2..

Articolo 16 - Riconsegna del Ramo Di Azienda

16.1 In caso di riconsegna del Ramo di Azienda, per qualsiasi causa ciò avvenga, nella regolazione dei rapporti tra le parti si dovrà fare riferimento al-

13/7

Sesa 13/4

le regole fissate nell'art. 104 bis L.F..
16.2 Alla cessazione, per qualsiasi causa, del presente Contratto, GAM S.R.L. si impegna a restituire i beni facenti parte del Ramo di Azienda nello stato di normale efficienza in cui li ha ricevuti da SOLAGRITAL, salvo il normale deperimento, obsolescenza, consumo e logorio derivante dall'uso.
16.3 Alla cessazione del presente Contratto sarà dovuto a GAM S.R.L., o al terzo cessionario di cui all'Articolo 2.2, un equo indennizzo dell'eventuale incremento di valore consistente e durevole del Ramo di Azienda dovuto e conseguente agli investimenti, alle opere di miglioramento, alle trasformazioni, modifiche o incrementi dei beni aziendali effettuati da GAM S.R.L. e/o dal terzo cessionario di cui all'Articolo 2.2.

Articolo 17 – garanzie rilasciate da GAM

17.1 GAM S.R.L. si impegna a tenere indenne SOLAGRITAL da tutti i debiti sorti e riferiti al periodo di vigenza del presente Contratto, così come previsto dall'art. 104 bis L.F.
17.2 GAM S.R.L. si impegna a stipulare polizza assicurativa idonea a garantire i beni facenti parte del compendio aziendale oggetto del presente Contratto, rispetto ai rischi incendio, furto e fatto di terzi. La polizza dovrà prevedere un massimale adeguato e corrispondente al valore del Ramo di Azienda ed essere stipulata unicamente in favore di SOLAGRITAL non oltre il trentesimo giorno successivo alla stipula del presente Contratto. La polizza dovrà inoltre prevedere l'obbligo della compagnia di comunicare a SOLAGRITAL il mancato pagamento del premio da parte di GAM S.R.L., almeno dieci giorni prima della data di cessazione degli effetti della garanzia assicurativa, con facoltà di SOLAGRITAL di provvedere al pagamento in luogo del contraente e salvo il diritto di rivalsa nei confronti di quest'ultimo.

Articolo 18 - Varie

18.1 Qualsivoglia comunicazione tra le Parti in relazione al presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, tramite lettera raccomandata con ~~avviso di ricevimento~~, da anticiparsi via fax, e dovrà essere indirizzata:
se a GAM S.R.L.: fax n. 0874 418320, Via G.B. Vico n. 4, in Campobasso;
se a SOLAGRITAL: fax n. 0742 393746, Via Cupa n. 31/B - Frazione Sant'Eraclio - 06034 Foligno (PG), all'attenzione del Commissario Liquidatore Rag. Tacchilei Danilo,
ovvero al diverso indirizzo che ciascuna delle Parti comunicherà per iscritto all'indirizzo sopra indicato.
18.2 Qualsivoglia modifica o integrazione al presente Contratto sarà nulla se non effettuata per iscritto.
18.3 In nessun caso le dichiarazioni o comunicazioni eventualmente fatte ai terzi, inclusi fornitori e/o licenziatari e/o agenti e/o mezzi di comunicazione di massa, come pure i documenti a qualsiasi titolo stipulati potranno essere interpretati come modifiche o rinunce ai termini e alle condizioni del presente Contratto.
18.4 Poiché il corrispettivo è soggetto a IVA, le Parti richiederanno la registrazione del presente Contratto a imposta fissa, ai sensi dell'art. 40 D.P.R. 131 del 26 aprile 1986 e successive modifiche e integrazioni.
18.5 Ciascuna parte sosterrà le spese e i costi di propria competenza, inclusi i costi e le spese per onorari professionali e di consulenti (compresi gli oneri legali), dovuti in relazione alla negoziazione e alla redazione del presente Contratto. Tutte le tasse, le imposte e gli altri oneri fiscali e costi notarili de-

rivanti dalla sottoscrizione e registrazione del presente Contratto saranno a carico di GAM S.R.L..

18.6 L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previste.

18.7 Qualsivoglia controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Campobasso.

(firmato in originale)

ENZO PONTARELLI

DANILO TACCHILEI

Repertorio n. 24.942 Raccolta n. 7.080

AUTENTICA DI FIRME - REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto MARIANO SANNINO, notaio in Isernia, con studio ivi alla Via Dante Alighieri n. 13, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino,

ATTESTO

che sono state apposte in mia presenza le firme che precedono, ivi incluse quelli marginali, di:

- la società "GESTIONE AGROALIMENTARE MOLISANA S.R.L.", con sede legale in Campobasso, Via G.B. Vico n. 4, capitale sociale di Euro 21.989.690,40 (ventunomilioninovecentottantanovemilaseicentonovanta e quaranta centesimi) interamente versato codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Campobasso 01615350707, numero R.E.A.122114 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro tempore Pontarelli Enzo nato a Rocchetta a Volturno il 17 aprile 1957, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri allo stesso spettanti ai sensi del vigente statuto sociale nonchè in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 ottobre 2012;
- la società SOLAGRITAL SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, con sede legale in Bojano (CB), Loc. Monteverde snc, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Campobasso 00927500702, numero R.E.A. 97573 in persona del Commissario Liquidatore, Rag. Tacchilei Danilo, nato a Foligno (PG) il 02 maggio 1975 nominato con provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico in data 11 ottobre 2012 n. 668/2012 e a quest'atto autorizzato in virtù di autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico in data 8 novembre 2012 prot. n. 0230856;

della cui identità personale e qualità io notaio sono certo.

La presente scrittura è stata letta da me notaio ai comparenti che la sottoscrivono alle ore diciannove e cinquanta minuti.

In Isernia, nel mio studio, addì tredici novembre duemiladodici.

(firmato in originale)

NOTAIO MARIANO SANNINO (SIGILLO)