

**CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA**

Tra:

- [redacted]

[redacted] imprenditrice, domiciliata per la carica presso la sede della infradetta società, interveniente al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

- [redacted] con sede in Padova (PD), Via Martiri della Libertà n. 4 sc. A, capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Padova con il proprio numero di codice fiscale e partita iva [redacted]

munita di sufficienti poteri e a quanto infra legittimata in forza del vigente statuto sociale, del verbale dell'assemblea dei soci in data 30 gennaio 2023 e del Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 31 gennaio 2023;

d'ora innanzi [redacted] o "Concedente";

- [redacted]

[redacted] che dichiara di essere libero professionista, domiciliato per la carica presso la sede della infradetta società, interveniente al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

- [redacted]

ta  
ta  
ro  
za  
iv

munito dei necessari poteri e legittimato in forza del vigente statuto sociale;

d'ora innanzi [redacted] o "Affittuaria" o "Conduttrice".

**Premesso che**

a) la Concedente esercita l'attività avente ad oggetto l'organizzazione, la fornitura di servizi tecnici ed amministrativi in campo medico e paramedico e la gestione di strutture sanitarie e/o soggetti abilitati all'esercizio dell'attività medica, chirurgica, odontoiatrica e diagnostica come confermato dalla visura camerale aggiornata, alla data odierna, di iscrizione al Registro delle imprese di Padova.

b) [redacted] versa in una situazione di crisi, che rischia di compromettere la prosecuzione dell'attività e, di conseguenza il valore e la funzionalità dell'azienda, nonché il relativo avviamento ed il mantenimento dei livelli occupazionali. A fronte di tale situazione ha intrapreso ogni necessaria attività finalizza-

Registrato a Venezia 2

il .....

al n. ....

esatti .....

.....

ta, a preservare, per quanto possibile, il valore, la funzionalità e l'avviamento dell'azienda, al fine primario di tutelare i propri creditori ed altresì per salvaguardare il mantenimento dei livelli occupazionali.

c) L'attuale situazione in cui [ ] si trova rende impossibile la prosecuzione diretta dell'attività aziendale, e la sua interruzione, andrebbe a scapito dei valori aziendali (avviamento, prestazioni sanitarie in corso di esecuzione, rapporti con la clientela ed il mercato) e conseguentemente della salvaguardia della forza lavoro e dell'interesse della massa dei creditori. A tal fine appare necessario e urgente assicurare la prosecuzione dell'attività, in modo da non pregiudicare sotto il profilo commerciale e produttivo l'organizzazione dell'impresa e quindi il suo effettivo valore, attraverso un affitto del Ramo operativo dell'Azienda. Il tutto, ferma la liquidazione autonoma, nell'ambito della stessa procedura, degli assets non compresi nel Ramo operativo oggetto di affitto.

d) [ ] intende prendere in affitto il Ramo di Azienda alle condizioni di cui al presente Contratto, tutto ciò subordinatamente all'esclusione di ogni responsabilità dell'Affittuaria per i debiti del Ramo d'Azienda oggetto di affitto ed eventuale successiva cessione, salva la responsabilità solidale in base all'art. 2112 c.c..

e) Con il presente atto, le Parti intendono quindi disciplinare le condizioni ed i termini dell'affitto del Ramo di Azienda.

**TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Articolo 1 - Premesse e allegati**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Articolo 2 - Oggetto.**

2.1 Con il presente contratto [ ] concede in affitto alla [ ], che accetta, il Ramo di Azienda attualmente condotto nelle seguenti unità locali:

1. Unità locale VI/1 - Via Nazionale 128 Tezze sul Brenta;
2. Unità locale VI/2 - Via Nazionale 171 Tezze sul Brenta;
3. Unità locale PD/3 - Via Sandelli 26/28 Padova;
4. Uffici amministrativi - Via Nazionale 171/A Tezze sul Brenta;

e così meglio descritti

1. Unità locale VI/1 - Via Nazionale 128 Tezze sul Brenta; censita al Catasto dei Fabbricati di detto Co-

mune con i seguenti dati censuari:

- In COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

Catasto Fabbricati: Foglio 8 (otto)

MN. 203 (duecentotré) subalterno 5 (cinque) in Via Nazionale n. snc Piano: S1/T/1/2/3 - Categoria A/10 - Classe U - Consistenza vani 20 - Superficie Catastale Totale mq. 740 - RC.Euro 4.699,76 (quattromilaseicentounovantanove virgola settantasei);

**2.** Unità locale VI/2 - Via Nazionale 171 Tezze sul Brenta; censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari:

- In COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

Catasto Fabbricati: Foglio 8 (otto)

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 19 (diciannove) in Via Monte Ortigara n. snc Piano S1 - Categoria C/2 - Classe U - Consistenza mq. 23 - Superficie Catastale Totale mq. 27 - RC.Euro 38,01 (trentotto virgola zero uno);

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 20 (venti) in Via Nazionale n. 171 Piano S1/T - Categoria A/10 - Classe U - Consistenza vani 21,5 - Superficie Catastale Totale mq. 506 - RC. 5052,24 (cinquemilacinquantadue virgola ventiquattro);

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 21 (ventuno) in Via Nazionale n. 171 Piano T/1 - Categoria A/10 - Classe U - Consistenza vani 13,5 - Superficie Catastale Totale mq. 282 - RC.Euro 3172,34 (tremilacentosettantadue virgola trentaquattro);

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 16 (sedici) in Via Nazionale n. 171 Piano S1/T/1 (b.c.n.c. ai subb. 19-20-21);

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 17 (diciassette) Via Nazionale n. 171 Piano S1/T/1 (b.c.n.c. ai subb. 20-21);

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 18 (diciotto) in Via Nazionale n. 171 Piano S1/T/1 (b.c.n.c. ai subb. 20-21);

MN. 616 (seicentosedici) subalterno 22 (ventidue) in Via Nazionale n. 171 Piano 2 (b.c.n.c. ai subb. 20-21).

**3.** Unità locale PD/3 - Via Sandelli 26/28 Padova; censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari:

- In COMUNE di PADOVA

Catasto Fabbricati: Foglio 182 (centottantadue)

MN. 1740 (millesettecentoquaranta) subalterno 220 (duecentoventi) in Via Del Commissario n. snc Piano T - Zona Censuaria 2 - Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza vani 44 - Superficie Catastale Totale mq. 1036 - RC.Euro 20565,31 (venti mila cinque cento sessanta cinque virgola trentuno);

MN. 1740 (millesettecentoquaranta) subalterno 222 (duecentoventidue) in Via Del Commissario n. snc Piano S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza mq. 11 - Superficie Catastale Totale mq. 12 - RC.Euro 26,70 (ventisei virgola settanta);

MN. 1740 (millesettecentoquaranta) subalterno 223 (duecentoventitré) in Via Del Commissario n. snc Piano S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza mq. 10 - Superficie Catastale Totale mq. 11 - RC.Euro 25,31 (venticinque virgola trentuno);

MN. 1740 (millesettecentoquaranta) subalterno 105 (centocinque) in Via Del Commissario n. snc Piano S1 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza mq. 13 - Superficie Catastale Totale mq. 15 - RC.Euro 26,86 (ventisei virgola ottantasei).

**4.** Uffici amministrativi - Via Nazionale 171/A Tezze sul Brenta; censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari:

- In COMUNE di TEZZE SUL BRENTA  
Catasto Fabbricati: Foglio 8 (otto)

MN. 888 (ottocentottantotto) subalterno 10 (dieci) in Via Nazionale n. snc Piano: T/1/2 - Categoria A/10 - Classe U - Consistenza vani 16 - Superficie Catastale Totale mq. 602 - RC.Euro 3759,81 (tremilasettecentocinquantanove virgola ottantuno);

si fa presente che si tratta di porzione del sub 10 al piano secondo (soppalco) che viene evidenziata nella planimetria infra allegata in colore giallo, non dell'intera unità descritta.

Quali meglio individuati nelle planimetrie che si allegano come **Allegato 1**. Si da atto che l'Unità Locale VI/3, sita in Via Monte Ortigara 3 Tezze sul Brenta, non è oggetto del presente Contratto di Affitto di Ramo di Azienda.

In relazione a detti immobili si precisa quanto segue:

- con riferimento all'"Unità Locale VI/1", la società

[redacted] locatrice della relativa unità immobiliare ha comunicato a [redacted] la risoluzione per morosità del contratto di locazione dell'immobile, giusta clausola risolutiva espressa di cui all'art. 7 del contratto di locazione;

- con riferimento all'"Unità Locale VI/2" la società

[redacted] locatrice dell'unità immobiliare [redacted] ha il godimento in forza di contratto di leasing) ha intimato lo sfratto, giusto provvedimento del giudice RG 5104/2022 del 16 novembre 2022;

- con riferimento all'"Unità Locale PD/3" si da atto che la società [redacted] ha intimato lo sfratto, giusto provvedimento del giudice RG 4902/2022

del 13 settembre 2022.

Con riferimento agli Uffici Amministrativi i cui locali sono ubicati in Tezze sul Brenta (VI), via Nazionale n. 171/A, la Concedente rende edotta l'Affittuaria che questi sono utilizzati dalla Concedente in virtù di contratto di Service attualmente in corso sottoscritto in data 26 luglio 2022 con [redacted] con se-

[redacted] contratto non soggetto ad obbligo di registrazione.

Il presente Affitto di Ramo d'Azienda determina il subentro della [redacted] nel suddetto contratto di Service.

Il Ramo d'Azienda oggetto del presente contratto comprende un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto n. 8 (otto) posti auto all'interno del Piazzale censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta (VI) al foglio 8, MN. 888 sub. 1, sottoscritto con le società [redacted]

[redacted]

glio 2018, registrato a Cittadella il 10 settembre 2018 al n. 001720 serie 3T.

Il presente Affitto di Ramo d'Azienda determina il subentro della [redacted] nel suddetto contratto di locazione.

Il Ramo d'Azienda oggetto d'affitto risulta quindi così composto:

**a)** beni immateriali, comprensivi della relativa documentazione, ivi compresi i segni distintivi e, più in generale, quanto costituente il know-how aziendale di cui la Concedente disponga ad ogni titolo in relazione al Ramo d'Azienda. È compreso nell'affitto anche il dominio, le pagine social web ed il marchio meglio individuati nell'**Allegato 2**, per tutta la durata del presente accordo, per i quali [redacted] si impegna a collaborare con l'Affittuaria ove richiesto per le volture presso gli amministratori del dominio e delle pagine social-web.

I server e i software gestionali utilizzati da [redacted] [redacted] per l'attività esercitata in relazione al Ramo d'Azienda, sono anch'essi compresi nell'affitto ad esclusivo utilizzo di [redacted]

**b)** Beni mobili concessi in affitto individuati nei documenti che si trovano allegati ai numeri 1 - 3 - 4 alla Relazione di Stima del Perito [redacted] in data 7 febbraio 2023 che, a sua volta, si allega al presente atto come **Allegato 3**, i quali sono di piena proprietà e/o nella disponibilità della [redacted]

**c)** Contratti di leasing dei beni (ad eccezione del vei-

colo Mercedes Benz GLE 350 DE 4 MATIC COUPE, escluso) di cui ai documenti che si trovano allegati ai numeri 5 - 6 - 8 alla summenzionata Relazione di Stima del Perito [redacted] in data 7 febbraio 2023, relazione, a sua volta allegata al presente atto come Allegato 3.

**d)** Contratti pendenti afferenti e funzionali al ramo d'Azienda attualmente in essere, relativi a utenze attualmente in essere, limitatamente all'elenco allegato in copia al presente atto come **Allegato 4**.

Per tutti i contratti non compresi nel precedente elenco (siano essi rapporti di consulenza, fornitura, acquisto, appalto o quant'altro) si esclude espressamente il subentro della [redacted] e l'assunzione di ogni e qualsiasi obbligo relativo, che resta esclusivamente in capo alla [redacted].

**e)** Contratti relativi ai lavoratori dipendenti di cui all'elenco "Lavoratori Trasferiti", **Allegato 5** (comprensivo di inquadramento e trattamento economico).

**f)** Due magazzini, il primo relativo al reparto polispecialistico, il secondo relativo al reparto dell'odontoiatria, siti a Tezze sul Brenta (VI), via Nazionale n. 128 e Padova (PD), via Sandelli n. 26/28, di cui all'**Allegato 6**.

**g)** Contratti di prestazioni di servizi in corso con i pazienti di cui all'**Allegato 7**.

**h)** Contratto di Service in data 26 luglio 2022 sopra meglio descritto.

**i)** Contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 18 luglio 2018 con [redacted] sopra meglio descritto.

Il Ramo d'Azienda in oggetto è esercitato in virtù delle licenze ed autorizzazioni che si allegano quale **Allegato 8** e precisamente:

- autorizzazione esercizio struttura sanitaria-ambulatorio polispecialistico (rinnovo autorizzazione n. 10 - prot. n. 2456 del 03.03.2011 integrata prot. n. 9255 del 20.09.2011 e prot. n. 13661 del 28.10.2016) rilasciata dal Comune di Tezze sul Brenta Provincia di Vicenza, protocollo REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0539068 del 14 dicembre 2022;

- autorizzazione n. 17/2020 all'esercizio di struttura sanitaria che eroga prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale rilasciata dal Comune di Padova, Settore Suap e Attività Economiche, a mezzo pec in data 25 agosto 2020 (invio protocollo n. 0333935 del 25 agosto 2020).

**2.2** Sono espressamente esclusi dal presente Contratto in quanto non rientranti nel Ramo di Azienda oggetto di affitto come descritto nell'art. 2.1., fra gli al-

tri e senza valore di indicazione tassativa:

**a)** ogni bene, diritto, contratto, credito (salvo quanto previsto all'art. 3), disponibilità liquida e passività non inerenti e quindi non ricompresi nel Ramo di Azienda, nonché i contratti di dipendenti non trasferiti, in quanto non inerenti il Ramo d'Azienda in oggetto e non indicati nel successivo art. 11, e tutte le passività maturate e/o maturande in relazione ai dipendenti non trasferiti, o a dipendenti di soggetti terzi fornitori, o cooperative esterne;

**b)** i contratti relativi alle polizze assicurative esistenti con  anche se riferibili al Ramo d'azienda oggetto del presente contratto;

**c)** tutti i crediti - salvo quanto previsto all'art. 3 - e le disponibilità liquide inerenti il Ramo di Azienda in essere e/o maturati alla Data di Efficacia e/o traenti origine da fatti e/o atti gestionali del Ramo di Azienda verificatisi/compiuti fino alla Data di Efficacia;

**d)** tutte le passività anche se inerenti il Ramo di Azienda in essere e/o maturate alla Data di Efficacia e/o traenti origine da contratti, fatti e/o atti gestionali del Ramo di Azienda verificatisi/compiuti fino alla data di Efficacia, tra le quali, in via esemplificativa, ma non tassativa:

- i debiti verso le banche;
- i debiti verso i fornitori;
- i debiti verso i lavoratori Trasferiti maturati sino alla data di efficacia, salve le disposizioni inderogabili di cui all'art. 2112 Codice Civile;
- i debiti verso altri lavoratori (non inerenti il Ramo d'Azienda e non indicati nel successivo art. 11), consulenti, collaboratori a vario titolo, anche dipendenti di cooperative e ditte esterne;
- i debiti inerenti ai contratti in cui vi è il subentro;
- i debiti tributari e inerenti contenziosi in essere o anche minacciati, fatte salve le disposizioni inderogabili di legge.

**2.3** Le parti concordano che tutto il materiale amministrativo, contabile e commerciale della  verrà depositato e conservato presso l'Unità locale VI/3 - Via Monte Ortigara 3 a Tezze sul Brenta, nell'unità immobiliare adibita ad abitazione, censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari:

In COMUNE di TEZZE SUL BRENTA

Catasto Fabbricati: Foglio 8 (otto)

MN. 595 (cinquecentonovantacinque) subalterno 7 (sette) (graffato) 596 (cinquecentonovantasei) subalterno

10 (dieci) in Via Monte Ortigara n. 3 Piano S1/T/1 Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza vani 8 - Superficie Catastale Totale mq. 173/Totale escluse aree scoperte mq. 172 - RC.Euro 640,41 (seicentoquaranta virgola quarantuno) abitazione;

individuato nella planimetria allegata quale **Allegato 9**, fino a quando la [ ] non trovi altra collocazione più conferente.

**2.4** Il ramo di Azienda è concesso in affitto nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con efficacia dalle ore 24.00 (ventiquattro) del giorno 8 (otto) febbraio 2023 (duemilaventitré) (di seguito "Data di Efficacia") con le garanzie di legge. Alla data di efficacia [ ] verrà immessa nel possesso dei beni costituenti il Ramo di Azienda e verrà sottoscritto dalle Parti verbale di consegna. Il godimento del Ramo di Azienda è attribuito alla [ ] con effetto dalle ore 24.00 (ventiquattro) della Data di Efficacia così che, da tale momento, la gestione del Ramo di Azienda è trasferita a [ ] che la riceve a proprio esclusivo rischio e spese.

**2.5** A far tempo dalla Data di Efficacia, [ ] è legittimata a richiedere - con il consenso e la collaborazione che [ ] si obbliga a prestare ove richiesto - tutte le eventuali volture e/o annotazioni su utenze, licenze, concessioni, autorizzazioni e contratti afferenti il Ramo di Azienda che siano necessari all'esercizio dell'attività da parte di [ ]

[ ] a sua volta, si impegna a non frapporre alcun ostacolo e a collaborare attivamente per quanto di ragione alle trascrizioni, ai trasferimenti, alle intestazioni, alle retro-volture e/o alle cancellazioni di annotazioni da effettuarsi al momento della cessazione del contratto.

**2.6** Il ramo di Azienda è composto esclusivamente da quanto espressamente indicato nel precedente art. 2.1 e, pertanto non comprende né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né le disponibilità liquide e/o di cassa, né le partecipazioni in altre società o consorzi, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, ivi compresi i debiti per imposte e tasse, sorti anteriormente dalla Data di Efficacia o che traggono la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente a tale data. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità, carichi, partite e sopravvenienze rimangono pertanto tutti a capo (e di esclusiva pertinenza) di [ ] fatto salvo quanto previsto dall'art. 2112 c.c..

### **Articolo 3 - Successione nei contratti**

E' escluso il subentro, ai sensi dell'art. 2558 comma



I del Codice Civile, della Condittrice nei contratti stipulati dalla società Concedente per l'esercizio del Ramo d'Azienda ad esclusione dei seguenti nei quali MC subentra: dei contratti di cui agli Allegati 2, 4 e 7; dei rapporti di lavoro di cui al successivo articolo 11; del contratto di service relativo agli Uffici Amministrativi siti in Via Nazionale n. 171/A - Tezze sul Brenta e del contratto di locazione commerciale avente ad oggetto n. 8 (otto) posti auto all'interno del Piazzale censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta (VI) al foglio 8, MN. 888 sub. 1, contratti sopra descritti all'articolo 2.1 del presente contratto.

Resta inteso che qualsivoglia responsabilità per debiti relativa ai contratti in cui la Condittrice non subentra resta ad esclusivo carico della Concedente.

In relazione ai contratti di prestazioni di cure con i pazienti di cui all'Allegato 7, la Concedente fa presente che la stessa da un lato ha ricevuto anticipi per prestazioni non rese e dall'altro lato ha effettuato prestazioni non ancora fatturate.

La concedente rimarrà esclusivamente responsabile per ogni onere, anche sopravvenuto, riferibile a fatti o atti intervenuti prima della data di efficacia del contratto, anche con riferimento alle posizioni relative alle prestazioni di cure con i pazienti di cui all'Allegato 7 e alle prestazioni con i pazienti non ancora fatturate.

La Condittrice comunicherà a propria cura e spese l'avvenuto perfezionamento del contratto ai terzi contraenti ed esonera espressamente la Concedente da ogni responsabilità derivante dall'eventuale recesso per giusta causa dei contraenti stessi. La Concedente si impegna ad espletare le formalità e a sottoscrivere quanto necessario per il subentro della Condittrice nei succitati contratti.

La Concedente si obbliga, inoltre, a svolgere ogni attività utile e necessaria al trasferimento e/o alla volturazione in favore della Condittrice di tutte le licenze o concessioni amministrative e di esercizio richieste per lo svolgimento dell'attività del ramo aziendale e delle utenze oltre che a fornire tutta la documentazione necessaria al fine di garantire la piena disponibilità dei singoli beni aziendali.

#### **Articolo 4 - Durata dell'affitto dell'Azienda**

**4.1** L'affitto ha durata dalla Data di Efficacia per un periodo di anni 5 (cinque), e quindi fino al 7 (sette) febbraio 2028 (duemilaventotto) compreso, fatta salva la possibilità per l'Affittuaria di recedere anticipatamente dal contratto mediante invio di comunicazione

a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo pec della Concedente con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Le Parti convengono che alla scadenza pattuita il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per successivi periodi di un anno, e così via di anno in anno, fatta salva la facoltà di recesso in capo alla Affittuaria come prevista nell'alinea che precede.

#### **Articolo 5 - Corrispettivo per l'affitto dell'Azienda**

**5.1** Quale corrispettivo globale ed omnicomprensivo per l'affitto del Ramo di Azienda è convenuto il canone annuo di Euro 48.000,00 (quarantottomila virgola zero zero), IVA esclusa.

**5.2** I canoni di affitto vengono versati alla San Luca da MC mensilmente entro il 5 (cinque) del mese, per un importo pari ad Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) oltre IVA.

#### **Articolo 6 - Manutenzione e interventi autorizzati**

**6.1** Le parti, per la ripartizione dei costi relativi alle manutenzioni dei beni oggetto di affitto del ramo d'azienda, rinviando alla regolamentazione prevista dalla legge, salve le precisazioni di cui al successivo 6.2.

**6.2** Le parti concordano che, in considerazione della situazione attuale dei beni e macchinari compresi nel Ramo di Azienda, che richiede interventi urgenti di manutenzione straordinaria e migliorie che San Luca non ha potuto approntare in passato per mancanza delle risorse a ciò necessarie, sempre al fine della migliore conservazione a mantenimento e miglioramento dell'efficienza e del valore del Ramo di Azienda,  potrà provvedervi previa autorizzazione  , detraendo il relativo importo dal canone di locazione.

#### **Articolo 7 - Gestione dell'Azienda**

**7.1** MC si impegna a gestire il Ramo di Azienda in conformità alla sua destinazione economica ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione degli impianti e dei macchinari nel suo insieme nonché il buono stato di conservazione (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al presente Contratto) di ciascun singolo bene costituente il Ramo di Azienda.  si impegna ad usare la massima diligenza professionale nella gestione e conservazione del Ramo di Azienda. Dell'importante onere che ciò comporta si è tenuto conto nella fissazione del prezzo di affitto del Ramo di Azienda.

**7.2** Nel corso dell'affitto restano ad esclusivo carico della  tutti i rischi inerenti: l'esercizio del Ramo di Azienda; l'uso del complesso dei beni che la costituiscono o di singoli componenti; e le prestazioni che

verranno erogate.

**7.3**  si impegna a far fronte, per l'intera durata del Contratto, a tutti gli obblighi ed oneri inerenti alla gestione del Ramo di Azienda, assumendosi la responsabilità esclusiva, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per tutti i fatti comunque riferibili alla gestione del Ramo di Azienda, con conseguente incondizionato esonero della  da qualsivoglia tipologia di responsabilità.

**7.4**  dovrà curare ogni onere e adempimento per ottenere il trasferimento a proprio favore e/o il rinnovo di tutti i permessi e autorizzazioni necessari per la gestione dell'Azienda con l'obbligo per  di prestare la propria collaborazione e di manifestare il proprio assenso qualora ciò venga richiesto. Egualmente San Luca si impegna a curare ogni adempimento per ottenere in capo alla  il definitivo trasferimento dei Permessi, licenze e autorizzazioni in caso di acquisto del Ramo di Azienda ai sensi di quanto previsto al successivo Articolo 12.

**7.5**  al termine dell'affitto del Ramo di Azienda, potrà pretendere un compenso per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento, fermo il diritto al rimborso di quanto anticipato e documentato per gli interventi di cui al precedente articolo 6.

al termine dell'affitto dell'Azienda, non potrà chiedere alcuna indennità o risarcimento, per il deperimento conseguente al normale utilizzo dei beni o per un eventuale diminuzione dell'avviamento per causa non imputabile a .

**7.6** Nel corso dell'affitto, in relazione al Ramo di Azienda, .

- dovrà assicurare, in ogni occasione, che vengano riconosciuti e rispettati i diritti della San Luca sui componenti del Ramo di Azienda;
- non potrà smantellare gli impianti e/o concederli in comodato e/o farli oggetto di pegno e/o di qualsiasi altra garanzia reale senza il consenso della San Luca, ma potrà modificare l'organizzazione e la collocazione materiale di impianti e attrezzature ed altri mobili;
- potrà subaffittare, esclusivamente ad aziende riconducibili al gruppo di cui fa parte , singole aree produttive senza il consenso della , ma non potrà cedere il contratto d'Affitto, in tutto o in parte, sotto qualsiasi forma, né cedere la gestione del Ramo di Azienda. In caso di subaffitto  conserverà la responsabilità solidale per i debiti tutti verso la  inerenti al Ramo di Azienda affittato;
- potrà scegliere a sua esclusiva discrezione se ope-

rare direttamente verso la clientela quale centro servizi o effettuare la propria attività anche verso società del gruppo di cui è parte secondo le modalità ritenute più idonee ed efficaci.

**7.7** Gli eventuali contratti stipulati da MC con scadenza successiva a quella del contratto di affitto e/o comunque la cui scadenza risultasse successiva alla cessazione del contratto di affitto medesimo resteranno in capo a .

#### **Articolo 8 - Nuovi impianti**

avrà la facoltà di installare anche nuovi macchinari, impianti e attrezzature senza peraltro recare pregiudizio a quelli già esistenti e senza che ciò snaturi l'attività del compendio aziendale. Tali beni potranno essere liberamente asportati da  anche nel corso del rapporto e comunque dovranno necessariamente essere asportati al momento della cessazione del Contratto, ove non si proceda all'acquisto del Ramo di Azienda in favore di . Resta inteso che i relativi costi saranno interamente sopportati da , senza diritto di questa, in alcun caso, a indennizzi e/o compensi di sorta.

#### **Articolo 9 - Polizze Assicurative**

dovrà stipulare idonee polizze di assicurazione con primaria/e compagnia/e, per massimali adeguati, a copertura dei rischi a proprio carico, anche in quanto quelle esistenti non vengono trasferite a .

#### **Articolo 10 - Restituzione dell'Azienda**

**10.1** Alla cessazione dell'affitto del Ramo di Azienda, per qualunque causa dipendente dal presente contratto,  dovrà restituire il Ramo di Azienda ed i beni che lo costituiscono nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo deperimento, usura ed obsolescenza derivanti dal normale e corretto uso dei beni, senza alcun obbligo da parte di  di risarcimento alcuno per il deprezzamento conseguente al logorio dovuto all'uso.

**10.2** Al momento della riconsegna del Ramo di Azienda verrà redatto in contraddittorio tra le Parti un inventario dei beni costituenti il Ramo di Azienda, con analitica descrizione del loro stato.

**10.3** In ipotesi di cessazione per qualsiasi causa diversa dalla cessione del Ramo d'Azienda a favore della Condittrice, la stessa si impegna a retrocedere il Ramo d'Azienda alla Concedente entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di cessazione: **i)** la Concedente tratterrà le rate del canone di affitto scadute e versate, e avrà diritto di esigere le eventuali rate scadute e rimaste insolute, a titolo di corrispettivo del godimento del Ramo d'azienda da parte della Condittrice, **ii)** le eventuali differenze in diminuzione tra

la consistenza del Ramo d'azienda alla data di decorrenza dell'affitto e la consistenza del Ramo d'azienda alla data di retrocessione, saranno regolate in denaro sulla base dei valori indicati nel Contratto di affitto e nei relativi allegati; **iii)** le eventuali differenze in aumento tra la consistenza del Ramo d'azienda alla data di decorrenza dell'affitto e la consistenza del Ramo d'Azienda alla data di retrocessione, quest'ultime valorizzate al prezzo di acquisto, salvo quanto previsto al precedente Art. 8, saranno regolate in denaro e versate da  e/o dal terzo aggiudicatario, all'affittuaria al momento della retrocessione dell'azienda; **iv)** il danneggiamento dei beni e il loro logorio che ecceda il normale degrado d'uso resteranno a carico della Condittrice.

Resta inteso che i contratti conclusi da  successivamente alla stipula del contratto di affitto del Ramo d'Azienda rimarranno in capo alla stessa.

#### **Articolo 11 - Rapporti di Lavoro subordinato.**

**11.1** Rapporti di lavoro oggetto di Affitto: le parti si danno atto che  subentrerà esclusivamente nei rapporti di lavoro inerenti al Ramo di Azienda oggetto del presente contratto e nei rapporti di lavoro relativi a 3 (tre) lavoratori del laboratorio facente parte dell'Unità locale VI/3, sita in Via Monte Ortigara 3 Tezze Sul Brenta, non oggetto né il laboratorio né tale unità locale del presente contratto di affitto di ramo d'azienda, come da elenco di cui all'Allegato 5 (i "Lavoratori Trasferiti"), alle condizioni ivi previste e a quelle concertate con accordo ex art. 47 della Legge 428/1990 sottoscritto da organizzazione sindacale (e preceduto dalle informative di rito), di cui al verbale di esame congiunto in data 7 gennaio 2023, dandosi atto che nella determinazione del corrispettivo di cui al presente contratto, si è tenuto conto di tale situazione, senza alcun aggravio possibile. Si esclude l'esistenza di altri rapporti di lavoro subordinato in capo al Ramo d'Azienda in atto al momento dell'affitto del medesimo.

La  non si accolla alcun debito verso i dipendenti. Quindi restano a carico della  tutte le competenze a qualsivoglia titolo maturate dai Lavoratori Trasferiti sino alla Data di Efficacia, e quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le eventuali mensilità pregresse maturate fino alla Data di Efficacia, i ratei di ferie maturate e non godute nonché i ratei di mensilità aggiuntive e differite e gli oneri previdenziali relativi, e le indennità di fine rapporto maturate (TFR) sino alla Data di Efficacia.

Vengono fatte salve le disposizioni inderogabili di

cui all'art. 2112 Codice Civile.

#### **Articolo 12 - Prelazione**

[redacted] concede all'Affittuaria, che accetta, diritto di prelazione a parità di condizioni per il caso di vendita del Ramo d'Azienda. Qualora la Concedente intenda alienare il Ramo d'Azienda dovrà darne preventiva comunicazione all'Affittuaria mediante pec. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le modalità di pagamento e le generalità del contraente con cui la Concedente ha in corso le trattative. L'Affittuaria potrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione, mediante pec. Il mancato esercizio del diritto di prelazione entro il termine pattuito equivale a rinuncia alla prelazione medesima. Scaduto il termine anzidetto, la Concedente sarà libera di vendere al nominativo indicato nella comunicazione di cui sopra, purché alle medesime condizioni in esso previste.

#### **Articolo 13 - Foro Esclusivo**

Qualunque controversia comunque e in qualsiasi modo derivante o connessa al presente Contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Padova.

#### **Articolo 14 - Spese del Contratto**

Le spese ed imposte inerenti il presente contratto sono a carico della Condittrice.

Allegati:

- Allegato 1: planimetrie;
- Allegato 2: documentazione riguardante il dominio, le pagine social web ed il marchio della [redacted];
- Allegato 3: relazione di Stima del Perito [redacted] [redacted] in data 7 febbraio 2023, asseverata con giuramento avanti al Notaio Laura Rolando di Mestre come da verbale in data 7 febbraio 2023, repertorio n. 13529;
- Allegato 4: elenco relativo a utenze;
- Allegato 5: elenco relativo ai "lavoratori trasferiti";
- Allegato 6: documentazione relativa ai due magazzini;
- Allegato 7: elenco di prestazioni di servizi in corso con i pazienti;
- Allegato 8: licenze ed autorizzazioni;
- Allegato 9: planimetria FOGLIO 8 - MN. 595 (centonovantacinque) sub. 7 a Tezze sul Brenta.

[redacted]  
N. 13532 di Repertorio

N. 10962 di Raccolta

CERTIFICO

Io sottoscritta, Laura Rolando, notaio residente in Mestre-Venezia, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Venezia, che:

[redacted], domiciliata per la carica presso la sede della  
infradetta società, in qualità di Presidente del Consi-  
glio di Amministrazione e legale rappresentante della  
società:

[redacted] con sede in Padova (PD), Via Martiri  
della Libertà n. 4 sc. A, capitale sociale euro  
50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) i.v., i-  
scritta presso il Registro delle Imprese di Padova con  
il proprio numero di codice fiscale e partita iva  
[redacted] REA PD-[redacted];

munita di sufficienti poteri e a quanto sopra legittima-  
ta in forza del vigente statuto sociale, del verbale  
dell'assemblea dei soci in data 30 gennaio 2023 e del  
Verbale del Consiglio di Amministrazione in data 31 gen-  
naio 2023;

- [redacted]

[redacted] domiciliato per la carica presso la sede del-  
la infradetta società, in qualità di Amministratore Uni-  
co e legale rappresentante della società:

- [redacted]

ta  
ta  
ro  
za  
iv

munito dei necessari poteri e legittimato in forza del  
vigente statuto sociale;

- della cui identità personale io notaio sono certo,  
- previa mia lettura della suestesa scrittura privata  
ma non dei suoi allegati avendomi le parti espressamen-  
te dispensato in merito,  
- hanno qui sopra, sui fogli intermedi e sugli allegati  
apposto la propria firma, alle ore undici e minuti quat-  
tordici alla presenza di me notaio, che pure mi sotto-  
scrivo qui in calce.

Mestre-Venezia, via Cesco Baseggio n. 9, il giorno 8  
(otto) febbraio 2023 (duemilaventitré).

F.to Laura Rolando, notaio (L.S.)

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Ter-  
ritoriale APSRI di Venezia in data 8 febbraio 2023 al  
n. 2974 serie 1T