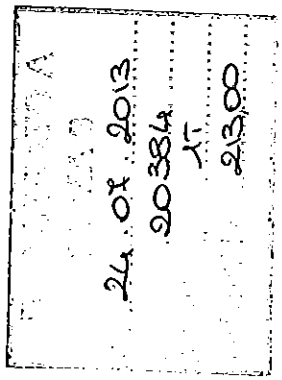
Repertorio n. 3381
Rogito n. 1819

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

tra

COFARMIT S.P.A..

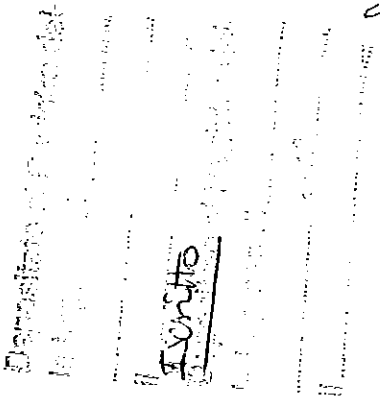
(in qualità di Concedente)



e

UNICO S.P.A.

(in qualità di Affittuario)



INDICE

1 DEFINIZIONI E INTERPRETAZIONE 5
2 OGGETTO 7
3 CREDITI E DEBITI 8
4 CONDIZIONE SOSPENSIVA, DATA DI EFFICACIA E DURATA 10
5 CANONE DI AFFITTO 11
6 CONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA E INVENTARIO 12
7 PROCEDURE DI GESTIONE DEGLI ESUBERI 12
8 MANUTENZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE 13
9 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE 14
10 DIRITTI DELL'AFFITTUARIO 17
11 CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA 17
12 RECESSO DELL'AFFITTUARIO 19
13 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA 20
14 RESTITUZIONE DEL RAMO D'AZIENDA 20
15 CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAFFITTO 21
16 RISERVATEZZA 21
17 COSTI 22
18 COMUNICAZIONI 22
19 LEGGE APPLICABILE E FORO ESCLUSIVO 23

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Questo contratto (il "Contratto") è stipulato il 24 luglio 2013

TRA

Cofarmit S.p.A. con sede legale in Castelnuovo di Porto (Roma), via Circonvallazione della Protezioni Civile 5/7, capitale sociale Euro 7.034.400,00, numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, C.F. e P.I.V.A. 04122361001, rappresentata dal Dott. Roberto Cazzola, nella propria veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, a ciò validamente autorizzato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 luglio 2013 ("Concedente")

- da una parte -

E

Unico S.p.A., con sede legale in Lainate, via per Garbagnate, 63, capitale sociale Euro 28.343.878,00 numero iscrizione al Registro delle Imprese, C.F. e P.I.V.A 02217430343, rappresentata da Claudio Di Gregorio, in qualità di Direttore Generale, a ciò validamente autorizzato ai sensi della procura rilasciata in data 23 luglio 2013, dal Dott. Aldo Pesenti ("Affittuario" e, congiuntamente, al Concedente, le "Parti"),

- dall'altra parte -

PREMESSO CHE

A. Il Concedente è una società titolare di un'azienda avente ad oggetto attività di commercio di prodotti farmaceutici ed articoli sanitari.

B. Il Concedente ha avviato, in collaborazione con i propri *advisors* legali e finanziari, un progetto di ristrutturazione del proprio indebitamento al fine di superare la propria situazione di crisi economico-finanziaria.

C. Il progetto di ristrutturazione di cui al precedente punto B delle Premesse, in particolare, è finalizzato all'imminente presentazione avanti al Tribunale di Tivoli di

una domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (L. Fall.) da parte del Concedente e prevede la concessione in affitto del Ramo d'Azienda (come di seguito definito) e la sua cessione al conduttore nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

D. L'Affittuario ha manifestato la propria disponibilità a porre in essere un'operazione che preveda (i) l'affitto del complesso aziendale del Concedente composto da *assets* e rapporti inerenti alle attività di logistica, nonché dai rapporti di lavoro con tutti gli attuali dipendenti del Concedente, così come meglio descritto al successivo Articolo 2 (il "Ramo d'Azienda"); (ii) l'avvio, successivamente alla Data di Efficacia (come di seguito definita) delle procedure necessarie per ottenere la cessazione del rapporto di lavoro con una parte dei dipendenti addetti al Ramo d'Azienda; e (iii) il successivo acquisto della proprietà del Ramo d'Azienda in caso di omologa della proposta di concordato preventivo di cui al precedente punto C. delle Premesse.

E. Tenuto conto di quanto rilevato alla premessa D., le Parti hanno comunicato alle competenti rappresentanze sindacali la propria intenzione di procedere all'affitto del Ramo d'Azienda ai sensi dell'art. 47 della L. 29 dicembre 1990, n. 428 in data 28 giugno 2013, con una successiva integrazione del 12 luglio 2013.

F. In data 17 luglio 2013, si è conclusa la procedura di consultazione sindacale di cui all'art. 47 della L. n. 428/1990.

G. L'Affittuario intende acquistare ed il Concedente intende vendere le rimanenze di magazzino come individuate nell'Allegato G (le "Rimanenze di Magazzino"). Tale compravendita sarà sottoposta alla condizione sospensiva di cui al successivo Paragrafo 5.1 e risolutivamente condizionata al mancato rilascio dell'autorizzazione del Tribunale di Tivoli ai sensi dell'art. 161, comma 7, L. Fall.

H. Il Concedente ha la disponibilità di un capannone industriale sito in Castelnuovo di Porto, alla Via Circonvallazione della Protezione Civile 5/7 (l' "Immobile"), in virtù di un contratto di leasing sottoscritto con Leasint S.p.A. in data 19 dicembre 2007, distinto con il n. 892150 (il "Contratto di Leasing").

I. Le caratteristiche strutturali dell'Immobile non consentono di sviluppare le attività di impresa inerenti al Ramo d'Azienda così come previsto dall'Affittuario. Tuttavia, l'Affittuario è interessato ad avere la disponibilità dell'Immobile (ove esercitare

temporaneamente l'attività di impresa del Ramo d'Azienda) per il periodo necessario a trovare una logistica più funzionale rispetto al proprio progetto industriale.

L. Al fine di consentire all'Affittuario di svolgere l'attività del Ramo d'Azienda presso l'Immobile per il periodo richiesto, in data odierna il Concedente e l'Affittuario hanno sottoscritto un contratto di locazione dell'Immobile a favore dell'Affittuario (il "Contratto di Locazione"), e in data 23 luglio 2013 Leasint S.p.a. ha espresso il proprio consenso alla locazione dell'Immobile all'Affittuario con comunicazione allegata sub L.

Alla luce delle premesse di cui sopra e degli accordi di seguito riportati, le Parti convengono quanto segue:

1 DEFINIZIONI E INTERPRETAZIONE

1.1 Definizioni

I termini e le espressioni con iniziali maiuscole in appresso elencati hanno, ai fini del presente Contratto, il significato ad essi di seguito attribuito:

"Affittuario": Unico S.p.A., come identificata nella parte introduttiva del presente Contratto.

"Canone": ha il significato riportato al Paragrafo 6.1.

"Concedente": Cofarmit S.p.A., come identificata nella parte introduttiva del presente Contratto.

"Condizione Sospensiva": ha il significato indicato al Paragrafo 5.1.

"Contratti con i Fornitori": indica i contratti elencati nella lista di cui all'Allegato 2.3(b).

"Contratto": il presente contratto di affitto di ramo d'azienda.

"Contratto di *Leasing*": ha il significato indicato alla premessa H.

"Contratto di Locazione": ha il significato indicato alla premessa L.

"Costi degli Esuberi Attesi": ha il significato indicato al Paragrafo 8.2.

"Data di Efficacia": la data a partire dalla quale il presente Contratto sarà efficace, ai sensi del Paragrafo 5.4.

"Data di Riferimento": il 31 maggio 2013.

"Data di Scioglimento": la data di scioglimento del presente Contratto, per qualsiasi causa.

"Dipendenti": i lavoratori dipendenti elencati nell'Allegato 2.3(a).

"Dipendenti in Esubero": ha il significato indicato al Paragrafo 8.1.

"Dipendenti Cessati": ha il significato indicato al Paragrafo 8.3.

"Giorno Lavorativo": ciascun giorno di calendario (ad eccezione dei sabati e delle domeniche) in cui le banche sono di regola aperte sulla piazza di Milano.

"Immobilizzazioni Immateriali" ha il significato indicato al Paragrafo 2.1

"Immobilizzazioni Materiali": ha il significato indicato al Paragrafo 2.1.

"Inventario Iniziale": l'inventario redatto congiuntamente dalle Parti ai sensi del Paragrafo 7.2.

"Notaio": il notaio dott. Gabriele Sciumbata, con studio in Roma, via Giovanni Paisiello 49.

"Parte": il Concedente o l'Affittuario, a seconda del contesto.

"Parti": collettivamente, il Concedente e l'Affittuario.

"Prezzo del Ramo d'Azienda": ha il significato indicato al Paragrafo 12.5.

"Principi Contabili": i principi contabili pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

"Procedure di Gestione degli Esuberi": ha il significato indicato al Paragrafo 8.1.

"Ramo d'Azienda": il complesso di beni e rapporti giuridici individuati ai Paragrafi da 2.1 a 2.3 ed organizzati dal Concedente per l'esercizio dell'attività imprenditoriale di cui alla premessa D.

"Rapporti Contenziosi": ha il significato indicato al Paragrafo 2.3.

"Rimanenze di Magazzino": ha il significato indicato alla premessa G.

"Situazione Patrimoniale di Riferimento": la situazione patrimoniale del Ramo d'Azienda alla Data di Riferimento allegata al presente Contratto quale Allegato 2.4.

1.2 Tutte le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente Contratto. Ogni riferimento fatto al presente Contratto deve essere inteso in maniera da comprendere gli allegati.

1.3 Le rubriche degli articoli sono state inserite per mero riferimento e non potranno in nessun caso influire sull'interpretazione e sul significato del presente Contratto.

1.4 Se uno o più degli articoli, commi, paragrafi o altre sottodivisioni, ovvero altre disposizioni del presente Contratto sono o diverranno nulli, invalidi o inefficaci, gli stessi verranno considerati quale parte separata dal presente Contratto e considerati inapplicabili, nei limiti consentiti dalla legge, senza che tale invalidità e inefficacia possa incidere sulla validità, legalità o efficacia delle rimanenti parti del presente Contratto.

2 OGGETTO

Ai termini ed alle condizioni del presente Contratto, il Concedente concede in affitto all'Affittuario, che accetta di prendere in affitto, il Ramo d'Azienda, composto in via esclusiva dai beni e dai rapporti individuati nei successivi Paragrafi da 2.1 a 2.3.
Inoltre, il Concedente vende e l'Affittuario acquista, le Rimanenze di Magazzino del Concedente nei termini e alle condizioni di cui all'Articolo 3.

2.1 Attività

Alla Data di Efficacia, le attività incluse nel Ramo d'Azienda saranno composte esclusivamente da:

- le immobilizzazioni materiali inerenti al Ramo d'Azienda descritte nell'Allegato 2.1(a) predisposto dal Concedente, la cui dettagliata consistenza verrà accertata congiuntamente dalle Parti in conformità a quanto previsto dal Paragrafo 7.2 (le ("Immobilizzazioni Materiali");
- le immobilizzazioni immateriali descritte nell'Allegato 2.1(a) ("Immobilizzazioni Immateriali"), la cui dettagliata consistenza verrà accertata congiuntamente dalle Parti in conformità a quanto previsto dal Paragrafo 7.2.

2.2 Passività

Alla Data di Efficacia, le passività incluse nel Ramo d'Azienda saranno composte solo ed esclusivamente da:

- il TFR, i ratei del personale e gli altri debiti verso i Dipendenti e verso gli istituti di previdenza e di sicurezza sociale, in relazione ai rapporti di lavoro con i Dipendenti, di cui all' Allegato 2.2.

2.3 Rapporti

Alla Data di Efficacia, i rapporti contrattuali inclusi nel Ramo d'Azienda saranno solo ed esclusivamente i seguenti:

- i rapporti di lavoro con i dipendenti elencati nell' Allegato 2.3(a) (i "Dipendenti");

- i contratti con i fornitori elencati nell'Allegato 2.3(b) (i "Contratti con i

Fornitori");

- i rapporti contenziosi elencati nell' Allegato 2.3(c) (i "Rapporti Contenziosi"), fermo quanto previsto al Paragrafo 12.5(e).

2.4 La situazione patrimoniale del Ramo d'Azienda al 31 maggio 2013 (la "Data di Riferimento"), redatta dal Concedente, è acclusa al presente Contratto, quale Allegato 2.4 (la "Situazione Patrimoniale di Riferimento").

2.5 Le Parti si danno reciprocamente atto e convengono che il Ramo d'Azienda è costituito solo ed esclusivamente dagli elementi descritti ai precedenti Paragrafi da 2.1 a 2.3 (e agli allegati ivi richiamati) e, pertanto, non faranno parte del Ramo d'Azienda tutti i beni, i contratti, i rapporti, le attività e, soprattutto, le passività del Concedente non compresi in tale descrizione.

2.6 Eccezion fatta per i libri sociali, le scritture contabili, le dichiarazioni dei redditi ed ogni altro documento relativo alle dichiarazioni rese alle competenti autorità fiscali e tributarie dal Concedente, tutti i libri, i registri, manuali operativi e qualsiasi altra documentazione amministrativa, tecnica e commerciale relativa al Ramo d'Azienda, sarà consegnata dal Concedente all'Affittuario alla Data di Efficacia, restando inteso che la medesima documentazione dovrà essere restituita alla scadenza del Contratto, a meno che l'Affittuario non acquisti la piena proprietà del Ramo d'Azienda.

2.7 Il Concedente si impegna a depositare la domanda di ammissione al concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, L. Fall. entro due Giorni Lavorativi dalla stipula del presente Contratto, nonché a depositare entro il termine che verrà fissato dal Tribunale di Tivoli tutta la documentazione indicata all'art. 161 L. Fall. e/o, comunque, necessaria ai fini dell'emissione del decreto di apertura della procedura di concordato preventivo. Il Concedente si impegna altresì a presentare al Tribunale di Tivoli istanza di scioglimento del Contratto di Leasing ai sensi dell'art. 169-*bis* L. Fall., unitamente al deposito della domanda e della annessa documentazione di cui all'art. 161 L. Fall.

3 COMPRAVENDITA DELLE RIMANENZE DI MAGAZZINO

3.1 Con il presente Contratto, il Concedente vende all'Affittuario, il quale acquista, le Rimanenze di Magazzino descritte nell'Allegato G ad un prezzo complessivo pari al valore delle Rimanenze di Magazzino come risulta dall'inventario fisico qui accluso quale Allegato G, da aggiornare alla Data di Efficacia ed aumentato dell'1% (il "Prezzo del

Magazzino") ai termini e condizioni di cui ai seguenti Paragrafi.

3.2 La vendita delle Rimanenze di Magazzino di cui al precedente Paragrafo 3.1 (la "Vendita del Magazzino") è sospensivamente condizionata all'avveramento della condizione sospensiva di cui al seguente Paragrafo 5.1 ed avrà effetto dalla Data di Efficacia e sarà risolutivamente condizionata al mancato rilascio dell'autorizzazione del Tribunale di Tivoli ai sensi dell'art. 161, comma 7, L. Fall., come di seguito precisato. Resta inteso che, anche con riferimento alla Vendita del Magazzino, troveranno applicazione, *mutatis mutandis*, le disposizioni di cui ai Paragrafi 5.2 e 5.3.

3.3 La Vendita del Magazzino è risolutivamente condizionata al mancato rilascio dell'autorizzazione di cui all'artt. 161, settimo comma, L. Fall. da parte del Tribunale di Tivoli al perfezionamento della stessa. In caso di avveramento della condizione risolutiva di cui al presente Paragrafo 3.3, la Vendita del Magazzino si intenderà risolta di diritto e l'Affittuario dovrà provvedere a ricostituire e consegnare le Rimanenze di Magazzino al Concedente, nella consistenza riportata nell'Allegato G, entro trenta Giorni Lavorativi dalla data di avveramento della condizione risolutiva. A tal riguardo, il Concedente si impegna (i) a depositare, contestualmente al deposito della propria domanda di concordato preventivo *ex* art. 161, sesto comma, L. Fall., apposita istanza di autorizzazione al perfezionamento della Vendita del Magazzino; e (ii) a comunicare prontamente, e comunque entro 3 Giorni Lavorativi, all'Affittuario, copia autentica del provvedimento del Tribunale di Tivoli di autorizzazione, ovvero di diniego, al perfezionamento della Vendita del Magazzino.

3.4 Il Prezzo del Magazzino verrà versato dall'Affittuario entro dieci Giorni Lavorativi dalla sottoscrizione del presente Contratto su un conto corrente vincolato da aprirsi presso una primaria banca italiana (la "Banca") da individuarsi di comune accordo tra le Parti ed intestato all'Affittuario. L'importo corrispondente al Prezzo del Magazzino, sulla base di apposito contratto da sottoscriversi con la Banca, dovrà essere immediatamente svincolato (unitamente ai relativi interessi maturati) a favore del Concedente, a fronte della presentazione da parte di quest'ultimo di copia autentica dell'autorizzazione del Tribunale di Tivoli di cui al precedente Paragrafo 3.3, ovvero a favore dell'Affittuario, a fronte della presentazione da parte dell'Affittuario della copia autentica del provvedimento di diniego della predetta autorizzazione.

3.5 Le Rimanenze di Magazzino descritte nell'Allegato G verranno consegnate dal Concedente all'Affittuario alla Data di Efficacia.

4 CREDITI E DEBITI

4.1 Fatto salvo quanto espressamente previsto al precedente Articolo 2, il Ramo d'Azienda non comprende né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, né qualunque onere, impegno, carico o comunque vincolo di qualsiasi genere e/o natura sorto anteriormente alla Data di Efficacia e/o che tragga la propria causa da fatti od atti verificatisi anteriormente a tale data e non imputabili all'Affittuario. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, carichi, vincoli rimangono pertanto tutti in capo a (e di esclusiva pertinenza de) il Concedente, anche qualora si siano manifestati e/o siano venuti a conoscenza delle Parti successivamente alla Data di Efficacia.

4.2 In parziale deroga all'art. 2558 cod. civ., l'Affittuario non subentrerà in alcuno dei contratti attivi o passivi stipulati dal Concedente per l'esercizio del Ramo d'Azienda, fatta eccezione per i contratti di cui al precedente Paragrafo 2.3 (fermo quanto previsto al Paragrafo 12.5(e)). Resta peraltro inteso che, con riferimento ai contratti nei quali l'Affittuario subentra, i crediti e i debiti relativi alle prestazioni già rese alla Data di Efficacia resteranno di esclusiva pertinenza del Concedente, essendo il subentro dell'Affittuario in tali rapporti limitato esclusivamente alle prestazioni da eseguirsi dopo la Data di Efficacia ferme, in ogni caso, le deduzioni dal Prezzo del Ramo d'Azienda previste dal Paragrafo 12.5.

5 CONDIZIONE SOSPENSIVA, DATA DI EFFICACIA E DURATA

5.1 Fatta eccezione esclusivamente per i reciproci diritti ed obblighi di cui al Paragrafo 2.7 ed agli Articoli 17 e 20, le cui disposizioni sono immediatamente efficaci, l'efficacia del presente Contratto è subordinata all'avveramento della seguente condizione sospensiva (la "Condizione Sospensiva") ossia il deposito, da parte del Concedente, entro il 26 luglio 2013, della domanda di ammissione al concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, L. Fall..

5.2 Entro il Giorno Lavorativo successivo all'avveramento della Condizione Sospensiva, il Concedente dovrà comunicare per iscritto tale circostanza all'Affittuario, allegando anche la documentazione ufficiale che attesti tale avveramento.

5.3 Le Parti convengono che la Condizione Sospensiva è prevista nell'esclusivo interesse dell'Affittuario, il quale avrà il diritto di rinunciare alla medesima, a mezzo di comunicazione scritta che dovrà essere recapitata al Concedente entro il relativo termine di avveramento. Pertanto, il presente Contratto si intenderà non più efficace a far data dal

26 luglio 2013 qualora la Condizione Sospensiva non si sia verificata entro il predetto termine, sempre che l'Affittuario non abbia previamente comunicato per iscritto al Concedente di rinunciarvi.

5.4 Il Contratto sarà efficace, a seconda del caso, a partire dalla data di ricevimento da parte del Concedente della comunicazione di rinuncia della Condizione Sospensiva inviata dall'Affittuario, oppure dal primo Giorno Lavorativo successivo alla data di ricevimento, da parte dell'Affittuario, della comunicazione di cui al Paragrafo 5.2 (di seguito la "Data di Efficacia"). Fermo restando quanto previsto al successivo Articolo 12, il Contratto avrà durata di 15 (quindici) mesi a partire dalla Data di Efficacia. Alla scadenza del predetto termine, il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato di anno in anno qualora l'Affittuario non abbia comunicato disdetta al Concedente a mezzo lettera raccomandata a.r. con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi rispetto alla rispettiva data di scadenza (restando inteso che analoga facoltà di disdetta non è riconosciuta al Concedente).

5.5 I ricavi e i costi relativi al Ramo d'Azienda sono di esclusiva competenza del Concedente fino alla Data di Efficacia e dell'Affittuario a partire dalla Data di Efficacia e fino alla scadenza del termine di durata del presente Contratto ai sensi del Paragrafo 5.4 o, se precedente, fino alla Data di Scioglimento (come di seguito definita).

6 CANONE DI AFFITTO

6.1 Quale corrispettivo globale ed omnicomprensivo per l'affitto del Ramo d'Azienda è convenuto il canone per il primo periodo di durata di 15 (quindici) mesi di Euro 600.000 (Euro seicentomila) oltre IVA (il "Canone"), corrispondenti ad Euro 40.000 (Euro quarantamila) mensili; in caso di rinnovo il canone annuo sarà pari ad Euro 480.000 (Euro quattrocentoottantamila) oltre IVA, corrispondenti ad Euro 40.000 (Euro quarantamila) mensili.

6.2 Il Canone verrà versato dall'Affittuario in rate mensili anticipate di pari importo da pagarsi il quinto giorno di ogni mese di durata dell'affitto, al netto degli importi da dedurre ai sensi dei Paragrafi 8.2 e 8.3. Tali pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario con valuta fissa sul conto corrente che verrà indicato dal Concedente, previa emissione da parte del Concedente di regolare fattura.

6.3 Le eventuali rate mensili del Canone versate successivamente al dodicesimo mese di durata del presente Contratto, verranno considerate come una componente del Prezzo del Ramo d'Azienda e, pertanto, detratte da quest'ultimo

6.4 Le Parti convengono che l'Affittuario avrà la facoltà di dedurre i costi per il TFR e i costi

del personale dovuti ai Dipendenti di cui all'Allegato 2.2(a) maturati alla Data di Efficacia, effettivamente sostenuti durante il periodo di durata del presente Contratto, dai Canoni che matureranno a partire dalla Data di Efficacia e, per l'eccedenza, dal Prezzo del Ramo d'Azienda, in conformità a quanto previsto dal Paragrafo 12.5(c), e/o potrà compensare il credito relativo a tali costi effettivamente sostenuti da qualsiasi debito dell'Affittuario nei confronti del Concedente, ivi inclusi i debiti inerenti al Contratto di Locazione e/o al pagamento delle Rimanenze di Magazzino in virtù di quanto previsto al precedente Articolo 3.

7 CONSEGNA DEL RAMO D'AZIENDA E INVENTARIO

7.1 L'immissione dell'Affittuario nel possesso del Ramo d'Azienda e il subentro dell'Affittuario in tutti i rapporti giuridici compresi nel Ramo d'Azienda verrà effettuata alla Data di Efficacia.

7.2 Entro 20 (venti) Giorni Lavorativi dalla Data di Efficacia dovrà essere redatto, in contraddittorio fra le Parti, l'inventario del Ramo d'Azienda, in cui dovranno essere riportate e valutate tutte le attività e passività del Ramo d'Azienda alla Data di Efficacia, in conformità ai Principi Contabili (l' "Inventario Iniziale").

8 PROCEDURE DI GESTIONE DEGLI ESUBERI

8.1 Le Parti danno atto che, successivamente alla Data di Efficacia, l'Affittuario darà avvio ad idonee procedure finalizzate alla cessazione del rapporto di lavoro (le "Procedure di Gestione degli Esuberi") con i Dipendenti addetti agli uffici amministrativi elencati nell'Allegato 8.1 al presente Contratto (i "Dipendenti in Esubero"). Resta pertanto inteso che, con la sottoscrizione del presente Contratto, per quanto occorrer possa, il Concedente presta il proprio consenso e autorizza l'avvio delle Procedure di Gestione degli Esuberi.

8.2 I costi dei Dipendenti in Esubero, calcolati secondo quanto previsto al Paragrafo 8.3, è stato stimato dalle Parti di comune accordo in Euro 2.653.899 (i "Costi degli Esuberi Attesi"). Il Concedente e l'Affittuario convengono che i Costi degli Esuberi Attesi, così come incrementati o ridotti all'esito della verifica di cui al successivo Paragrafo 8.3, saranno dedotti dai Canoni dovuti a partire dalla Data di Efficacia e, per l'ammontare che ecceda tali Canoni, dal Prezzo del Ramo d'Azienda, restando peraltro inteso che l'Affittuario potrà altresì compensare il credito relativo a tali costi da qualsiasi debito dell'Affittuario nei confronti del Concedente, ivi inclusi i debiti inerenti al Contratto di

Locazione e/o al pagamento delle Rimanenze di Magazzino in virtù di quanto previsto al precedente Articolo 3.

8.3 Entro cinque Giorni Lavorativi dalla data di completamento delle Procedure di Gestione degli Esuberi (ovvero, a seconda del caso, dalla data di scadenza dei termini previsti dalla disciplina applicabile per lo svolgimento della procedura di mobilità relativa ai Dipendenti in Esubero con qualifica non dirigenziale oppure dalla data di sottoscrizione dell'accordo sulla mobilità tra il Concedente, l'Affittuario e le competenti rappresentanze sindacali) le Parti procederanno ad una verifica congiunta dell'ammontare dei costi relativi ai Dipendenti effettivamente cessati (i "Dipendenti Cessati"), calcolati secondo quanto previsto al Paragrafo 8.4 e a rettificare, in aumento o in diminuzione, l'importo dei Costi degli Esuberi Attesi, sulla base di quanto emerso all'esito della predetta verifica. Resta peraltro inteso che l'ammontare massimo dei costi che potrà essere complessivamente dedotto dai Canoni e dal Prezzo del Ramo d'Azienda o compensato ai sensi del Paragrafo 8.2 non potrà superare in ogni caso l'importo di Euro 2.653.899.

8.4 I costi di cui ai precedenti Paragrafi 8.2 e 8.3 saranno pari alla somma delle seguenti voci:

(a) le retribuzioni corrisposte dall'Affittuario ai Dipendenti Cessati nel periodo tra la Data di Efficacia e la data di cessazione dei relativi rapporti di lavoro ad esito della Procedure di Gestione degli Esuberi (ai sensi del Paragrafo 8.3), maggiorate dei relativi oneri a carico dell'azienda a titolo di contribuzione previdenziale e assistenziale, TFR etc;

(b) nel caso in cui il periodo di preavviso di licenziamento spettante ai Dipendenti Cessati fosse in tutto o in parte sostituito dalla relativa indennità sostitutiva, gli importi corrisposti a tale titolo dall'Affittuario ai Dipendenti Cessati, maggiorati dei relativi oneri a carico dell'azienda a titolo di contribuzione previdenziale e assistenziale, TFR etc;

(c) gli importi corrisposti dall'Affittuario all'INPS ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L. 23 luglio 1991, n. 223, in relazione ai Dipendenti Cessati;

(d) gli importi corrisposti dall'Affittuario ai Dipendenti Cessati sotto forma di incentivo all'esodo e/o a titolo transattivo.

9 MANUTENZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

9.1 L'Affittuario si impegna a provvedere all'ordinaria manutenzione delle Immobilizzazioni Materiali, per tutta la durata del presente Contratto, a propria cura e spese, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte del Concedente e senza alcun diritto di rivalsa nei confronti di quest'ultimo.

9.2 Le Parti riconoscono e danno atto che è necessario procedere agli interventi di manutenzione straordinaria descritti nell'Allegato 9.2 al presente Contratto (gli "Interventi di Manutenzione") al fine di porre rimedio a talune difformità delle Immobilizzazioni Materiali alla normativa applicabile. Le Parti convengono che l'Affittuario procederà all'esecuzione dei predetti Interventi di Manutenzione successivamente alla Data di Efficacia e che i relativi costi, debitamente documentati, saranno dedotti dai Canoni dovuti per le mensilità successive a quella in cui tali costi saranno stati sostenuti e/o, nel caso in cui i predetti Canoni risultino insufficienti, dal Prezzo del Ramo d'Azienda (in conformità a quanto previsto dal Paragrafo 12.5(d)), fino ad un importo massimo di Euro 235.000 (duecentotrentacinquemila) (i "Costi per gli Interventi di Manutenzione"). Resta peraltro inteso che l'Affittuario avrà la facoltà di compensare il credito relativo ai Costi per gli Interventi di Manutenzione da qualsiasi debito dell'Affittuario nei confronti del Concedente, ivi inclusi i debiti inerenti al Contratto di Locazione e/o al pagamento delle Rimanenze di Magazzino in virtù di quanto previsto al precedente Articolo 3.

9.3 L'Affittuario avrà diritto al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione di eventuali addizioni e/o migliorie apportate alle Immobilizzazioni Materiali, qualora tali addizioni e/o migliorie siano state autorizzate dal Concedente, dedotta la quota di ammortamento da determinarsi in conformità ai Principi Contabili.

10 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL CONCEDENTE

10.1 In aggiunta a ogni altra garanzia dovuta per legge o prevista in altre clausole di questo Contratto, il Concedente dichiara e garantisce quanto segue, essendo inteso che tali dichiarazioni e garanzie dovranno essere esatte e conformi al vero anche alla Data di Efficacia come se fossero state rese in tale data.

10.2 Capacità. Il Concedente ha la piena capacità di concludere e dare esecuzione al Contratto, avendo ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni.

10.3 Assenza di vincoli. Il Concedente ha la piena proprietà e la legittima disponibilità di tutti i beni inclusi nel Ramo d'Azienda, liberi da qualsivoglia pegno, ipoteca, privilegio, onere, gravame, vincolo e diritto (reale od obbligatorio) di terzi.

10.4 Immobile. Fatto salvo quanto indicato nell'Allegato 10.4, l'Immobile è pienamente conforme al titolo abilitativo rilasciato per la sua edificazione ed alla normativa urbanistico/edilizia vigente, avuto riguardo, in particolare, alla destinazione d'uso in atto, che il Concedente dichiara essere conforme a quella del predetto titolo abilitativo.

L'Immobile è pienamente conforme alle prescrizioni previste da ogni altra disposizione legale e/o regolamentare vigente, ivi incluse, senza limitazione, la normativa in materia di collaudo statico, la normativa antisismica, antinquinamento, di igiene, salute e sicurezza sul luogo di lavoro e di prevenzione degli incendi. L'Immobile è idoneo e presenta tutte le caratteristiche necessarie per consentire l'esercizio delle attività lavorative dei Dipendenti e, in generale, il regolare ed indisturbato esercizio delle attività di impresa inerenti il Ramo d'Azienda, in conformità ad ogni disposizione applicabile.

10.5 Immobilizzazioni Materiali. Fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 10.4, le Immobilizzazioni Materiali sono conformi alla normativa in materia di prevenzione degli infortuni, sicurezza sul lavoro e protezione dell'ambiente, ed ad ogni altra normativa ad essi applicabile.

10.6 Manutenzione. Fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 10.4, le Immobilizzazioni Materiali sono e saranno alla Data di Efficacia in stato di regolare funzionamento, manutenzione e conservazione, tenuto conto del normale uso cui sono adibite e della loro vetustà e, nel loro complesso, sono e saranno idonee e regolarmente utilizzabili per le loro rispettive funzioni. Il Ramo d'Azienda è in possesso di tutte le eventuali licenze, permessi, autorizzazioni e concessioni necessarie per il loro uso. Tali licenze, permessi, autorizzazioni e concessioni sono state regolarmente ottenute.

10.7 Dipendenti. L'Allegato 2.3(a) contiene l'elenco di tutti i lavoratori dipendenti inclusi nel Ramo d'Azienda (i "Dipendenti"), nonché la qualifica, l'anzianità di servizio, il contratto collettivo applicabile e gli attuali salari di ciascuno dei Dipendenti. Non esistono altri rapporti di lavoro subordinato riferibili al Ramo d'Azienda, né persone che abbiano diritto ad essere qualificate quali lavoratori subordinati del Ramo d'Azienda, al di fuori dei Dipendenti. I Dipendenti svolgono ed hanno svolto solo ed esclusivamente le mansioni previste per le relative qualifiche dal contratto collettivo loro applicabile e dalla relativa lettera di assunzione. Non esistono forme di retribuzione o trattamenti particolari dei Dipendenti, diversi rispetto a quelli indicati nell'Allegato 2.3(a). Il Concedente non ha concesso ai Dipendenti alcun premio, provvigione, *fringe benefit* o altra retribuzione di qualsiasi natura, diversi da quelli indicati nell'Allegato 2.3(a). Il Concedente ha regolarmente retribuito i Dipendenti nel corso dei relativi rapporti, salvo per quanto riguarda gli importi maturati ma non ancora esigibili (relativi, a titolo meramente esemplificativo, al TFR, al trattamento di quiescenza, alle ferie non godute o ai piani di prepensionamento), per i quali il Concedente ha iscritto o accantonato nella Situazione Patrimoniale di Riferimento passività o fondi sufficienti, anche alla Data di Efficacia, a

garantire la copertura degli oneri conseguenti.

10.8 Obblighi previdenziali. Il Concedente ha regolarmente adempiuto a tutti gli obblighi ai quali era tenuto nei confronti dei Dipendenti in materia previdenziale; ha regolarmente versato agli istituti previdenziali i contributi posti a proprio carico, nonché i versamenti dovuti in relazione alle assicurazioni sociali obbligatorie, ai contributi e alle ritenute fiscali di legge.

10.9 Contenzioso. Fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2.3(c), non sussistono controversie o contestazioni né vi sono ragioni di contestazioni da parte di, o in relazione ai Dipendenti o agli altri beni e rapporti inclusi nel Ramo d'Azienda.

10.10 Agenzia. Fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 10.10, il Ramo d'Azienda non comprende alcun rapporto di agenzia, né vi sono soggetti che abbiano diritto a veder riconosciuta la qualifica di agenti nell'ambito del perimetro del Ramo d'Azienda.

10.11 Sicurezza sul lavoro. Fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 10.4, il Concedente è e sarà alla Data di Efficacia in regola con tutte le norme applicabili in materia di sicurezza, igiene del lavoro e tutela dell'ambiente di lavoro (anche per quanto attiene, senza limitazione, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'Immobile e delle Immobilizzazioni Materiali), ha sempre adottato e continua ad adottare tutte le misure necessarie per assicurare la piena ottemperanza a tali norme ed è dotato di mezzi ed impianti adeguati secondo quanto prescritto dalle leggi e regolamenti applicabili.

10.12 Contratti con i Fornitori. I Contratti con i Fornitori sono validi, vincolanti ed in pieno vigore e non sussistono condizioni o circostanze che possano configurarsi come, o dar luogo a, inadempienze del Concedente o delle sue controparti. Il Concedente non ha ricevuto comunicazioni di risoluzione o che altrimenti comportino l'estinzione dei Contratti con i Fornitori. Il Concedente non ha ricevuto contestazioni, né diffide ad adempiere, relativamente ai Contratti con i Fornitori. I diritti derivanti dai Contratti con i Fornitori sono nella disponibilità del Concedente, liberi da vincoli o gravami pregiudizievoli di qualsiasi natura. Il Concedente ha ottenuto ogni autorizzazione e/o consenso necessario per poter validamente cedere i Contratti con i Fornitori all'Affittuario unitamente al Ramo d'Azienda. I Contratti con i Fornitori hanno la durata indicata all'Allegato 2.3(b).

10.13 Obblighi fiscali. Il Concedente ha tempestivamente presentato tutte le dichiarazioni di carattere fiscale, contributivo e previdenziale ed ha regolarmente adempiuto alle prescrizioni richieste dalle disposizioni di legge di volta in volta vigenti in materia fiscale, contributiva e previdenziale. Tutti i tributi, i contributi, le imposte o tasse, dirette o

indirette, liquide ed esigibili comunque dovute dal Concedente, ivi comprese quelle dovute quale sostituto d'imposta, sono state regolarmente versate nei termini e nella misura dovuti ovvero, relativamente a quei tributi, contributi, imposte o tasse per cui alla Data di Riferimento non era scaduto il termine di pagamento, sono stati accantonati nella Situazione Patrimoniale di Riferimento fondi sufficienti, anche alla Data di Efficacia, alla integrale copertura del relativo onere in applicazione di quanto previsto dai Principi Contabili.

10.14 Assenza di violazioni. Fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 10.4, il Concedente ha gestito e gestirà fino alla Data di Efficacia il Ramo d'Azienda in piena conformità alle leggi, ai regolamenti, nonché a qualsiasi ulteriore provvedimento emesso da qualunque competente Autorità amministrativa o giudiziaria.

11 DIRITTI DELL'AFFITTUARIO

11.1 Impregiudicato ogni altro diritto dell'Affittuario, il Concedente si obbliga a tenere indenne l'Affittuario dall'intero ammontare di ogni costo, passività o danno, comunque sofferto dall'Affittuario, che non si sarebbe verificato qualora le dichiarazioni e garanzie del Concedente contenute nell'Articolo 10 fossero state esattamente conformi al vero e, in ogni caso, a consentire la compensazione di tali importi con il Canone e/o ove insufficiente, con il Prezzo del Ramo d'Azienda (come di seguito definito).

11.2 Il Concedente, fermo restando quanto previsto al precedente Paragrafo 3.1 del Contratto, si impegna a tenere indenne e manlevato l'Affittuario da qualsiasi pretesa di terzi in relazione a qualunque passività non inclusa nel Ramo d'Azienda ma comunque connessa ad atti di gestione, operazioni o, in generale, all'attività imprenditoriale del Concedente precedente alla Data di Efficacia.

12 CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA

12.1 L'Affittuario si impegna ad acquistare e il Concedente si impegna a vendere il Ramo d'Azienda ai termini ed alle condizioni meglio precisati ai successivi paragrafi del presente articolo. A questo scopo, le Parti si impegnano a dare avvio alla procedura di consultazione di cui all'art. 47 della L. 29 dicembre 1990, n. 428 entro il terzo Giorno Lavorativo successivo alla data di approvazione del concordato preventivo del Concedente ai sensi dell'art. 178 L. Fall.

12.2 L'obbligo dell'Affittuario di acquistare e l'obbligo del Concedente a vendere il Ramo d'Azienda sono sospensivamente condizionati:

(a) alla omologa del concordato preventivo del Concedente entro il 31 luglio 2015;

(b) all'avvenuto esperimento della procedura di consultazione di cui all'art. 47 della legge 29.12.1990, n. 428 entro il 31 luglio 2015.

Le Parti convengono che le condizioni sospensive di cui al presente Paragrafo 12.2 sono previste nell'esclusivo interesse dell'Affittuario, il quale avrà il diritto di rinunciare a ciascuna di esse, a mezzo di comunicazione scritta che dovrà essere recapitata al Concedente entro il rispettivo termine di avveramento.

Conseguentemente, nel caso in cui anche una sola delle predette condizioni sospensive non si sia verificata e l'Affittuario non vi abbia rinunciato nei termini indicati, le Parti saranno sciolte da ogni obbligazione derivante dal presente Articolo.

12.3 Le Parti si impegnano a procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita del Ramo d'Azienda per atto pubblico (da redigersi a cura di un notaio scelto dall'Affittuario) entro e non oltre il quindicesimo Giorno Lavorativo successivo alla comunicazione del Tribunale al Concedente, *ex* art. 180, quinto comma, L. Fall., del decreto di omologa del concordato preventivo del Concedente stesso. Resta peraltro inteso che il Concedente informerà l'Affittuario dell'emanazione del decreto di omologa del concordato preventivo entro due Giorni Lavorativi dalla data di comunicazione dello stesso.

12.4 Il contratto definitivo di compravendita del Ramo d'Azienda conterrà le medesime dichiarazioni, garanzie ed obblighi di indennizzo riportati ai precedenti Articoli 10 e 11. Le dichiarazioni e garanzie del Concedente avranno una durata di 36 (trentasei) mesi a partire dalla data di trasferimento del Ramo d'Azienda, fatta eccezione per le garanzie su l'Assenza di Vincoli, Immobile, Immobilizzazioni Materiali, Dipendenti, Obblighi Previdenziali, Obblighi Fiscali e Assenza di Violazioni (il cui contenuto dovrà essere corrispondente a quello riportato dai precedenti Paragrafi 10.3, 10.4, 10.5, 10.7, 10.8, 10.13 e 10.14) che rimarranno efficaci sino allo scadere dei termini di prescrizione applicabili alle situazioni oggetto di tali dichiarazioni e garanzie

12.5 Quale corrispettivo per la compravendita del Ramo d'Azienda l'Affittuario dovrà pagare al Concedente la somma complessiva di Euro 4.800.000 (Euro quattromilioniottocentomila) oltre imposte come per legge (il "Prezzo del Ramo d'Azienda"). Da tale importo dovranno essere dedotti i seguenti costi anticipati dall'Affittuario:

(a) i Canoni eventualmente pagati al Concedente a partire dal tredicesimo mese di durata del rapporto di affitto del Ramo d'Azienda;

(b) i costi di cui ai Paragrafi 8.2 e 8.3 (fino ad un ammontare massimo di Euro 2.653.899) che non siano già stati dedotti dai Canoni;

(c) l'intero ammontare del TFR e gli altri costi relativi ai Dipendenti di cui all'Allegato 2.2(a) aggiornati alla Data di Efficacia (inclusi, pertanto, gli importi non ancora versati ai Dipendenti), che non siano già stati dedotti dai Canoni ai sensi del Paragrafo 6.4;

(d) i Costi per gli Interventi di Manutenzione (fino ad un ammontare massimo di Euro 235.000) che non siano già stati dedotti dai Canoni

(e) i costi sostenuti fino alla data di stipula del contratto definitivo di compravendita del Ramo d'Azienda in relazione a qualunque contenzioso instaurato da Dipendenti fino ad un ammontare massimo di Euro 500.000 (cinquecentomila), restando inteso che qualora alla predetta data non tutti i predetti contenziosi siano stati definiti in via transattiva o con una pronuncia non più impugnabile, dal Prezzo del Ramo d'Azienda verrà dedotto l'importo di Euro 500.000.

12.6 Il prezzo di acquisto come sopra determinato verrà pagato contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita del Ramo d'Azienda di cui al Paragrafo 12.3.

12.7 Resta inteso che il Ramo d'Azienda ceduto comprenderà esclusivamente le voci elencate al precedente Articolo 2 e che pertanto l'Affittuario, quale acquirente del Ramo d'Azienda, non subentrerà:

(a) nei relativi debiti e crediti antecedenti alla Data di Efficacia, che rimarranno in capo al Concedente secondo quanto previsto nel precedente Articolo 3 del presente Contratto; e

(ii) in alcuno dei contratti attivi o passivi stipulati dal Concedente per l'esercizio del Ramo d'Azienda, salvo quanto previsto nel precedente Paragrafo 2.3.

13 RECESSO DELL'AFFITTUARIO

13.1 L'Affittuario avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto qualora:

(a) il concordato preventivo del Concedente non sia omologato entro il 31 luglio 2015; oppure

(b) l'omologazione del concordato preventivo del Concedente sia respinta

con provvedimento definitivo e non più impugnabile.

13.2 Il recesso dell'Affittuario potrà essere esercitato a mezzo di comunicazione scritta che dovrà pervenire al Concedente entro il sessantesimo giorno successivo alla data in cui si sia verificato uno degli eventi previsti dal precedente Paragrafo 13.1 ed avrà effetto a decorrere dall'ultimo giorno del mese in cui la predetta comunicazione sia ricevuta da parte del Concedente. Resta inteso che, nell'ipotesi considerata dal Paragrafo 13.1(b), qualora il Concedente sia dichiarato fallito, troverà applicazione quanto previsto dall'art. 79 L. Fall.

14 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

14.1 In aggiunta a (e senza pregiudizio o limitazione di) qualsiasi altro diritto o rimedio spettante all'Affittuario in forza del presente Contratto e/o della normativa applicabile, l'Affittuario, previa comunicazione scritta al Concedente, avrà facoltà di risolvere ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. il presente Contratto, al verificarsi di una delle seguenti ipotesi:

(a) il Concedente non depositi il ricorso e tutta la documentazione prevista dall'art. 161, comma 6, L. Fall. entro il 30 settembre 2013;

(b) all'esito di procedimenti giudiziali o arbitrali aventi ad oggetto il riconoscimento di pretese di terzi di cui al Paragrafo 11.2 oppure in relazione a fatti o circostanze che rappresentino una violazione delle dichiarazioni e garanzie di cui all'Articolo 10, vengano emessi nei confronti dell'Affittuario provvedimenti provvisoriamente esecutivi per un importo complessivo superiore ad Euro 200.000 (duecentomila);

(c) qualsiasi autorità competente in materia previdenziale o fiscale emetta nei confronti dell'Affittuario atti o provvedimenti provvisoriamente esecutivi aventi ad oggetto contestazioni di qualsiasi natura, attinenti alla gestione del Ramo d'Azienda precedente alla Data di Efficacia, in relazione al pagamento di contributi previdenziali e/o a tasse, imposte, tributi od oneri di natura analoga (inclusi gli interessi e le penalità conseguenti al mancato o ritardato pagamento degli stessi) per importi complessivi superiori ad Euro 200.000 (duecentomila);

(d) qualsiasi dichiarazione e/o garanzia prevista dall'Articolo 10 non risulti esattamente conforme al vero.

15 RESTITUZIONE DEL RAMO D'AZIENDA

15.1 Alla data di scioglimento del presente Contratto, per qualsiasi causa (la "Data di Scioglimento"), qualora per qualunque ragione non si proceda alla compravendita del

Ramo d'Azienda ai sensi dell'Articolo 12:

(a) l'Affittuario dovrà restituire il Ramo d'Azienda e i beni che lo compongono nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo deperimento, usura ed obsolescenza derivanti dal normale e corretto uso;

(b) il Concedente dovrà rimborsare i costi di cui al Paragrafo 12.5 lettere (b), (c), (d) ed (e).

15.2 Le Parti convengono espressamente che, alla Data di Scioglimento, l'Affittuario resterà titolare in via esclusiva di tutti i crediti e debiti (eccetto tutti i debiti connessi ai Dipendenti, ivi inclusi il TFR e tutti i debiti retributivi e previdenziali) insorti in relazione alla gestione del Ramo d'Azienda durante il periodo di durata del presente Contratto. Le addizioni e migliorie che il Concedente intenda ritenere verranno disciplinate in conformità a quanto previsto dal Paragrafo 9.3.

15.3 Entro il 30° (trentesimo) Giorno Lavorativo successivo alla Data di Scioglimento, verrà redatto, in contraddittorio tra le Parti, l'inventario del Ramo d'Azienda, in cui dovranno essere riportate e valutate tutte le attività e passività del Ramo d'Azienda alla Data di Scioglimento in conformità ai Principi Contabili (l' "Inventario Finale"). La differenza tra le consistenze dell'Inventario Iniziale e dell'Inventario Finale sarà, quindi, regolata in denaro entro 30 (trenta) Giorni Lavorativi dalla redazione dell'Inventario Finale.

16 CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAFFITTO

16.1 L'Affittuario non avrà diritto di subaffittare a terzi il Ramo d'Azienda senza il preventivo consenso del Concedente.

16.2 Ciascuna delle Parti non potrà cedere il presente Contratto in alcuna forma (sia diretta che indiretta, per effetto di fusione, scissione, conferimento, trasferimento di partecipazioni di controllo o qualsiasi altra operazione societaria), anche gratuitamente, senza la preventiva autorizzazione rilasciata per iscritto dell'altra Parte.

17 RISERVATEZZA

17.1 Ciascuna Parte si impegna in proprio e per i propri dipendenti, consulenti, incaricati e rappresentanti a mantenere strettamente riservate, ed a non divulgare, rendere disponibili a terzi, o usare – per fini estranei all'esecuzione del Contratto - in alcun modo, in qualunque forma e con qualunque mezzo, dati, notizie, informazioni e documenti di cui sia venuta a conoscenza in forza del presente Contratto (le "Informazioni"). Sono escluse da tale obbligo di riservatezza le Informazioni la cui comunicazione sia stata preventivamente autorizzata dalla Parte cui le Informazioni si riferiscono o quelle

divenute di dominio pubblico o le Informazioni la cui comunicazione sia dovuta ai sensi di legge o regolamento o ai fini dell'esecuzione del presente Contratto. Gli obblighi di segretezza e riservatezza saranno vincolanti per tutta la durata del Contratto o, se precedente, fino al momento in cui le Informazioni siano divenute di pubblico dominio.

18 COSTI

18.1 Le tasse, imposte, spese e altri oneri relativi o connessi al presente Contratto saranno sostenuti come segue:

(a) le eventuali imposte sul reddito dovute in conseguenza dell'affitto del Ramo d'Azienda saranno a carico del Concedente;

(b) ciascuna delle Parti manterrà a proprio carico i compensi e rimborsi spettanti ai propri consulenti, revisori, intermediari, mediatori e professionisti in genere, indipendentemente dalla conclusione dell'operazione prevista dal presente Contratto;

(c) ogni altro costo, spesa od onere sarà a carico dell'Affittuario, ivi inclusi i costi notarili e l'imposta di registro.

18.2 Resta inteso che il Concedente si farà carico di tutte le spese, anche di natura legale, comunque connesse alla procedura di ammissione al concordato preventivo che sarà promossa con la domanda di cui alla premessa C.

18.3 Le Parti dichiarano, ai fini dell'applicazione dell'art. 35 comma 10-quater del D.L. 223/2006 convertito dalla L. 248 del 4 agosto 2006 e successive modifiche, che il Ramo d'Azienda non comprende fabbricati. Pertanto, il presente contratto sconta l'imposta sul valore aggiunto e la registrazione del contratto avverrà mediante il pagamento dell'imposta fissa di Registro.

19 COMUNICAZIONI

19.1 Tutte le notifiche e le comunicazioni inerenti al presente Contratto dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi a mezzo raccomandata A/R, ovvero per fax, con invio copia email (restando inteso che farà fede l'invio della comunicazione per posta o fax):

(a) Concedente

Cofarmit S.p.A.

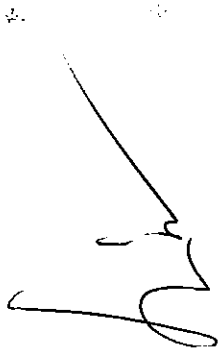
Circonvallazione della Protezione Civile 5/7

Castelnuovo di Porto (Roma)

All'att.ne del Dott. Roberto Cazzola

Roberto.cazzola@gonetforce.com

Fax 06 4110446



(b) Affittuario

Unico S.p.A.

via per Garbagnate, 63

Lainate

All'att.ne del Dott. Claudio Di Gregorio

Claudio.digregorio@unico.it

Fax 02 93793447

20 LEGGE APPLICABILE E FORO ESCLUSIVO

20.1 Ogni eventuale controversia comunque relativa a questo Contratto sarà di esclusiva competenza del Foro di Milano.

20.2 Questo Contratto è regolato e dovrà essere interpretato secondo la legge italiana.

* * *

ELENCO ALLEGATI

G.	Rimanenze di magazzino
L.	Autorizzazione Leasint S.p.a.
2.1	Immobilizzazioni Materiali e Immateriali
2.2	TFR, ratei del personale e altri debiti verso i Dipendenti e istituti di previdenza e di sicurezza sociale
2.3(a)	Rapporti di lavoro
2.3(b)	Contratti con i Fornitori
2.3(c)	Rapporti Contenziosi
2.4	Situazione Patrimoniale di Riferimento
8.1	Dipendenti in Esubero
9.2	Interventi di Manutenzione
10.4	Difformità dell'Immobile e delle Immobilizzazioni Materiali
10.10	Agenti

Letto, confermato e sottoscritto.

24 luglio 2013

Repertorio n. 3381 Rogito n. 1819

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto dott. Gabriele Sciumbata, notaio con sede in Roma ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

C E R T I F I C O

che, i signori:

CAZZOLA Roberto, nato a Roma (RM) il 3 ottobre 1937, domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della:

"COFARMIT FARMACISTI INSIEME - Società per azioni", con sede in Castelnuovo di Porto (RM) Circonvallazione della Protezione Civile n. 5/7, capitale sociale euro 7.034.400 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 04122361001, R.E.A. numero 733747, posta elettronica certificata segreteria@cofarmitspa.com,

con i poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 17 luglio 2013;

DI GREGORIO Claudio, nato a Novara (NO) il 22 aprile 1952, domiciliato per la carica ove appresso, nella sua qualità di procuratore speciale della:

"UNICO LA FARMACIA DEI FARMACISTI - Società per azioni", con sede in Lainate (MI) Via Garbagnate n.

63, capitale sociale euro 28.343.878 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 02217430343, R.E.A. numero 1686011, posta elettronica certificata unico@pec.unicospa.it,

con i poteri rilasciati dall'Amministratore Delegato PESENTI Aldo, nato a Milano (MI) il 10 gennaio 1938, domiciliato per la carica ove sopra, in forza di procura speciale da me notaio autenticata in data 23 luglio 2013, repertorio numero 3378, che in originale si allega sotto la lettera A;

della identità personale dei quali io notaio sono certo, hanno apposto la loro sottoscrizione all'atto che precede, a margine degli altri undici fogli di cui si compone e degli allegati in mia presenza in

Roma, Via Giovanni Paisiello n. 49, addì ventiquattro luglio duemilatredici alle ore 12,00 previa lettura.

GABRIELE DI DOMENICO NOTAIO IN ROMA
SCIUMBATA

Registrato all'ufficio unico delle entrate di Roma 3 in data 24 luglio 2013, al n. 20384, serie 1T, riscossi euro 213,00.

Copia autentica conforme all'originale, priva degli allegati per espressa rinuncia fattami dalla parte richiedente, firmato ai sensi di legge, composta di 14 (quattordici) fogli e rilasciata dal sottoscritto dott. Gabriele Sciumbata, notaio in Roma, per uso CONSENTITO DALLA LEGGE.

Roma, lì 24 luglio 2013