



Prof. Enrico Tamiani

Notario

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura da tenere e valere a tutti gli effetti di legge i sottoscritti:

CONCEDENTE

... con sede in Macerata, frazione Villa Potenza, via De Gasperi n. 75/77, capitale sociale Euro 104.220,27, i.v., avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Macerata 011-..., iscritta al n. 119985 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Macerata, in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante signor ... TO, nato a Macerata il 13 dicembre 1942, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri di statuto ed in esecuzione della delibera assembleare dell'8 agosto 2012 conservata agli atti della società.

AFFITTUARIO

I

... con sede in Macerata, via Carducci n. 20, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Macerata 01218940433, iscritta al n. 124302 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Macerata, in persona del Presidente del Consiglio Direttivo e legale rappresentante signor ..., nato a Recanati il 5 dicembre 1959, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri di statuto ed in esecuzione della delibera assembleare del 22 ottobre 2013 conservata agli atti del consorzio.

PREMESSO

- che fra le parti è già stato stipulato un precedente contratto di affitto d'azienda in data 18 maggio 2005 con durata di anni cinque;

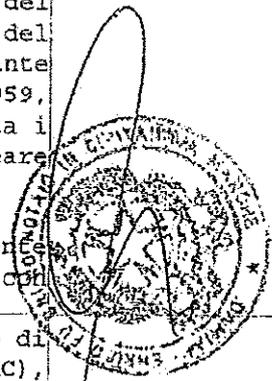
- che le stesse intendono sottoscrivere un nuovo contratto di affitto della medesima azienda corrente in Macerata (MC), Frazione Villa Potenza, via A. De Gasperi nn. 75/77, avente ad oggetto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione del mattatoio comprensoriale.

TANTO PREMESSO

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - " ... , come sopra rappresentata, concede in affitto al " ... SERVIZI", che come sopra rappresentato accetta, l'azienda corrente in Macerata, Frazione Villa Potenza, via A. De Gasperi nn. 75/77, avente ad oggetto il complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di gestione del mattatoio comprensoriale. L'affittuario si obbliga ad espletare tutte le attività, servizi, controlli ed adempimenti burocratico-amministrativi connessi alla gestione stessa nonché altre attività collegate alla principale.

Sono oggetto di contratto tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale di cui alle disposizioni del presente contratto, gli impianti, gli arredi, le attrezzature



Reg. all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Macerata

In data 29 OTT 2013

al n. 1230 serie 15 esatti € 213,00

di cui € 15,00 per imposta di Bollo

e gli altri beni risultanti dalle foto descrittive che sono state sottoscritte prima d'ora dalle parti, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sono esclusi i crediti ed i debiti aziendali che restano rispettivamente a favore ed a carico del concedente, il quale sarà tenuto di conseguenza a rimborsare all'affittuario le somme che questi fosse tenuto a pagare ai creditori dell'azienda.

Il concedente resta completamente estraneo alla gestione, sicché, ogni credito e debito per rapporti sorti nel corso della durata dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, sarà imputato all'affittuario che si obbliga espressamente a sollevare il concedente da ogni responsabilità od adempimento di fronte ad Autorità o a terzi.

ARTICOLO 2 - Fa parte del complesso aziendale concesso in affitto anche l'immobile in cui viene esercitata l'attività aziendale, con relative aree di pertinenza, sito in Macerata, Frazione Villa Potenza, via De Gasperi e individuato nell'elaborato planimetrico che trovasi depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata Ufficio del Territorio.

Al riguardo non trovano applicazione le norme vincolistiche previste dalla legge 392/1978 e successive modificazioni.

L'affittuario dichiara di conoscere ed accettare lo stato dell'immobile in oggetto e la sua idoneità allo svolgimento dell'attività aziendale. Restano a carico dell'affittuario le prescrizioni già impartite o che verranno eventualmente impartite dall'Autorità sanitaria, nonché l'assolvimento degli obblighi comunque necessari per il regolare svolgimento dell'attività di che trattasi.

In considerazione del fatto che l'immobile adibito a mattatoio è dotato di attrezzature idonee per la macellazione in catena verticale (delle specie bovina, equina, suina ed ovicaprina), degli impianti tecnologici per la produzione di acqua calda, di vapore, di aria compressa, di refrigerazione rapida e di celle frigo per stoccaggio carni, di impianto costituito da un sollevamento, da una grigliatura e da un accumulo con miscelazione areata prima dell'invio in fognatura, di impianto dolcificante dell'acqua potabile, di impianti per lavaggio e detersione delle sale di lavorazione, di impianti di lavaggio e disinfezione automezzi, di impianto di raccolta e deposito del sangue, di cisterne di accumulo acqua potabile per lavorazione e lavaggio dell'impianto e delle attrezzature, l'affittuario dovrà dotarsi di attrezzature ad uso manuale necessarie quali: coltelli, acciarini, pistole a proiettile captivo, materiali ad uso corrente richiesti dalle normative vigenti e in conformità a quanto richiesto dalla società concedente. L'affittuario è tenuto ad adibire l'impianto e le attrezzature avute in concessione alla macellazione di animali bovini, bufalini, equini, ovini, caprini, suini, ed al successivo trattamento dei prodotti e sottoprodotti della

macellazione, ed a svolgere tutte le incombenze necessarie all'espletamento della macellazione, secondo le modalità e le condizioni specificate negli articoli che seguono.

La gestione dovrà essere effettuata sollevando la società da ogni responsabilità civile e penale derivante dalla stessa. Nell'espletamento del servizio l'affittuario dovrà attenersi al rigido rispetto di tutte le disposizioni contenute nel presente contratto, delle disposizioni sanitarie e fiscali vigenti in materia, sotto la direzione e il controllo del competente Servizio Veterinario della ASL 9, coadiuvando il veterinario per il corretto svolgimento della propria attività.

L'affittuario dovrà provvedere ad ogni incombenza di legge esonerando la società da ogni e qualsiasi responsabilità penale e civile derivante dalla sua opera. Nella lavorazione dovranno essere osservate tutte le norme sulla sicurezza dei lavoratori, sui luoghi di lavoro e relativa disciplina previdenziale, sulla tenuta dei libri contabili, sulla tenuta dei registri di carico e scarico, sulle disposizioni concernenti l'autocontrollo di cui al D.Lgs 155/97, sullo smaltimento dei liquami e degli scarti di macellazione, sulle misure di protezione dalla encefalopatia spongiforme bovina e su quanto altro concerne la gestione dei mattatoi. Il concedente dichiara che l'immobile è in regola con la normativa urbanistica e relativa alla sicurezza degli impianti.

ARTICOLO 3 - Subingresso nei contratti

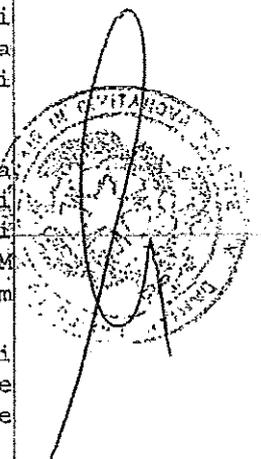
Per effetto del presente contratto l'affittuario non subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda. Le parti danno atto che risultano già intestati all'affittuario i contratti stipulati nei confronti dei seguenti soggetti: APM Azienda Pluriservizi Macerata SpA, Italgas Più SpA, Telecom Italia SpA e Enel Distribuzione SpA.

Tutti gli adempimenti e le spese relative ai suddetti contratti afferenti l'attività sociale continueranno a restare a carico dell'affittuario per tutta la durata del presente contratto.

ARTICOLO 4 - Rapporti di lavoro subordinato

Il concedente dichiara di non avere in corso rapporti di lavoro dipendente.

L'affittuario si impegna ad osservare integralmente e ad applicare in favore del proprio personale tutte le norme del contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle imprese del settore e gli accordi locali integrativi allo stesso, in vigore nel tempo e nelle località in cui si svolge il servizio, anche dopo la scadenza del contratto collettivo e degli accordi integrativi, pur se non aderente alle associazioni stipulanti o receda da queste e indipendentemente dalla natura artigiana o industriale, dalla struttura e dimensioni dell'impresa stessa e da ogni altra sua



qualificazione giuridica, economica o sindacale.

L'affittuario potrà avvalersi anche di personale qualificato non dipendente che comunque dovrà essere in regola con le disposizioni previdenziali ed assicurative. La società

rimane comunque estranea ai rapporti di lavoro tra l'affittuario e il personale da questo dipendente.

L'affittuario dovrà comunicare alla società

la persona fisica responsabile dello stabilimento e quella per gli adempimenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. n. 626/94 ed al D.Lgs. 81/08, il responsabile degli impianti e il responsabile delle caldaie.

L'affittuario è responsabile del personale dipendente e risponde dei danni arrecati dallo stesso personale a terzi ed alla società nell'espletamento della sua attività.

L'affittuario, nell'assumere il servizio, si impegna ad applicare e a far osservare ai dipendenti e collaboratori il contenuto delle vigenti norme di legge, sia in materia igienico-sanitaria che giuridico-amministrativa, di prevenzione infortuni, di sicurezza sui luoghi di lavoro, ed ogni altra prescrizione attinente al servizio avuto in gestione.

L'affittuario è responsabile della corretta esecuzione del servizio di macellazione nonché dei danni, degli ammanchi e delle manomissioni, di quanto a lui affidato dalla società e dagli utenti in relazione alla macellazione per conto terzi.

L'affittuario è tenuto a provvedere a tutti quegli adempimenti, concernenti la macellazione, ivi compresi gli animali in vincolo sanitario, per attestare sia la presa in consegna degli animali che la restituzione della carne, sollevando la società da qualsiasi responsabilità sia nei confronti degli utenti che di quanti altri possa chiamare in causa la società concedente per danni e penalità riconducibili a fatti colposi del Gestore.

L'affittuario è, inoltre, obbligato, rispondendone in proprio, a contestare tempestivamente infortuni, manomissioni, ammanchi ed altre anomalie riscontrate negli animali in arrivo e nella carne in partenza nei confronti dei rispettivi proprietari o destinatari.

ARTICOLO 5 - Durata

La durata del contratto è stabilita dall'1 novembre 2013 al 31 dicembre 2024, per cui alla scadenza esso si intende risolto senza alcuna formalità.

A garanzia degli impegni assunti, fatti salvi i casi di risoluzione previsti, è fatto divieto alle parti di recedere dal presente contratto sino al 31.12.2019, salvo che dovessero nel frattempo intervenire cause di scioglimento del consorzio (... Servizi.

ARTICOLO 6 - Canone

Sino al 31.12.2014 l'affittuario verserà al concedente un canone di locazione pari a complessivi Euro 60.000,00 oltre IVA (somma comprensiva anche dei canoni compensativi relativi al periodo 1 luglio 2012 - 31 ottobre 2013 in cui l'azienda è comunque stata nella disponibilità dell'affittuario) attraverso canoni mensili pari a Euro 2.000,00 oltre IVA come per legge e si farà carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come di seguito indicate ai successivi art. 13 e 13-bis.

Per il periodo dal 01.01.2015 al 31.12.2024 il canone di affitto è fissato in Euro 46.200,00 (quarantaseimiladuecento/00) annui oltre IVA come per legge.

Il pagamento dello stesso dovrà essere effettuato dall'affittuario mediante pagamento in via anticipata, attraverso bonifico bancario, di canoni mensili pari a Euro 3.850,00 (tremilaottococinquanta/00) oltre iva come per legge.

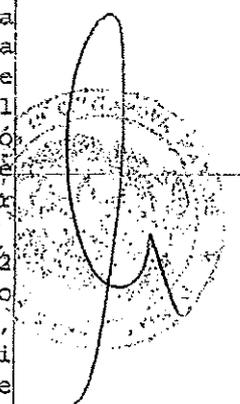
Il mancato pagamento di tre canoni mensili darà diritto al concedente di ritenere risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. (mediante comunicazione da parte del concedente di volersi avvalere della risoluzione da effettuarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con fissazione di un termine ad adempiere di 10 giorni dal ricevimento), salvo il risarcimento dei danni.

In caso di risoluzione l'affittuario è tenuto alla restituzione immediata dei beni costituenti l'azienda concessa in affitto, fatte salve le migliorie nel frattempo apportate dall'affittuario in quanto necessarie ed indispensabili al mantenimento del bollo CEE per le quali lo stesso affittuario ha diritto alla loro rimozione. Ove la rimozione non fosse possibile, all'affittuario spetterà un'indennità pari al minor prezzo fra le spese ed il migliorato.

Precisano le parti che per il periodo 01/01/2012 - 30/06/2012 il corrispettivo del canone di locazione è stato determinato in complessivi Euro 600,00 (seicento/00) oltre IVA, considerando in capo all'affittuario tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria eventualmente eseguite sul complesso aziendale fino a tutto il 30 giugno 2012, anche se eseguite in periodi precedenti al 31/12/2011.

ARTICOLO 7 - Adeguamento sistema impiantistico esistente ai fini della depurazione delle acque reflue del mattatoio.

A fronte del fatto che l'impianto oggi esistente è costituito da un sollevamento, da una grigliatura e da un accumulo con miscelazione areata prima dell'invio in fognatura non garantisce una depurazione delle acque reflue, il concedente acconsente a che l'affittuario esegua tutti gli interventi necessari per adeguare l'impianto ad oggi esistente come analiticamente illustrati nella relazione a firma della Interservice s.r.l. del 07.08.2013 al fine di realizzare un ciclo depurativo che consenta di abbattere sensibilmente il



canone annuo dello scarico in pubblica fognatura ad oggi pagato dall'affittuario.

Il concedente si obbliga a rimborsare all'affittuario l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00) a fronte della realizzazione delle suindicate opere e per tacitare ogni pretesa dell'affittuario medesimo in merito ai pagamenti dallo stesso dovuti all'A.P.M. Azienda Pluriservizi Macerata SpA.

Il pagamento dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) avverrà con le seguenti modalità:

- a fronte del fatto che l'affittuario deve ancora versare al concedente tutti i canoni dovuti sino al 30.09.2013 per la complessiva somma di Euro 30.600,00 (trentamilaseicento/00) oltre iva, tale importo verrà trattenuto dall'affittuario in acconto del pagamento della somma di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) dovuto dal concedente per le causali di cui al presente articolo;

- quanto alla restante somma di Euro 19.400,00 (diciannovemilaquattrocento/00) ancora dovuta dal concedente all'affittuario, la stessa verrà compensata con i canoni di affitto dovuti dall'affittuario al concedente e relativi al presente contratto di affitto.

L'affittuario si obbliga a realizzare gli interventi indicati nel presente articolo entro e non oltre il 31.12.2013, consentendo che l'esecuzione degli stessi venga visionata anche dall'Ing. Pagliari, consulente del concedente.

ARTICOLO 8 - Garanzie

Il concedente garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni concessi in affitto e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti e dichiara che non esistono ~~alla data odierna pendenze fiscali (dirette ed indirette)~~ relative all'azienda.

L'affittuario dichiara di avere già in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, nello stato d'uso, di manutenzione e di funzionamento indicati nelle foto descrittive sopra menzionate.

L'affittuario dichiara di essere in possesso delle licenze e/o autorizzazioni amministrative attualmente esistenti e richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda.

Il concedente si impegna infine a sollevare l'affittuario da qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

ARTICOLO 9 - Obblighi e facoltà dell'affittuario.

L'affittuario, per tutta la durata del contratto, si obbliga:

- a gestire l'azienda con diligenza e a non compiere atti intesi a danneggiare o pregiudicare la sua integrità; a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e antinquinamento;

- a non modificarne la destinazione economica.

Il concedente autorizza sin d'ora tutte le migliorie e le trasformazioni necessarie ed indispensabili al mantenimento del bollo CEE, le cui spese saranno totalmente a carico dell'affittuario, senza pretendere il ripristino dello stato anteriore e riconoscendo all'affittuario, alla scadenza del presente contratto, una somma di danaro pari alla differenza fra lo speso ed il migliorato.

- a mantenere la normale efficienza commerciale ed amministrativa dell'azienda;

- ad effettuare tutti gli adempimenti giuridici, amministrativi e fiscali che fossero richiesti dalla Legge o dalle competenti Autorità per l'esercizio dell'azienda;

- a stipulare (a proprie spese e per tutta la durata del contratto) idonea assicurazione contro i danni che i beni aziendali dovessero subire a causa di incendio, scoppio e furto, con vincolo nella relativa polizza a favore del concedente, per un massimale non inferiore a Euro 4.000.000,00. A stipulare idonea assicurazione a garanzia dei rischi derivanti da danni a persone e cose, provocati nello svolgimento dell'azienda concessa in affitto, per un massimale non inferiore ad Euro 2.000.000,00;

- a rispettare i vincoli, sino al 31.12.2014, imposti dalla Commissione UE con la decisione CE C (2003) 3149 del 2/9/2003, in particolare i quantitativi massimi dei capi che potranno essere macellati annualmente, che, come indicato nella suddetta decisione CE, sono i seguenti:

CATEGORIA ANIMALI	NUMERO MASSIMO DI ANIMALI DA MATTARE
Bovini adulti	5.373
Vitelli	783
Suini	1.567
TOTALE	7.723

La violazione dei quali determinerebbe la richiesta di restituzione dell'aiuto di stato erogato in passato alla ditta concedente.

Il mancato rispetto dei suddetti vincoli quantitativi da parte dell'affittuario determinerà l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni nonché la refusione di tutte le spese causate alla società Ce.Ma.Co. S.R.L., anche quelli conseguenti ad una eventuale richiesta di restituzione dell'aiuto di stato n. 741/2001.

A garanzia di una eventuale richiesta di restituzione del suddetto aiuto di stato per cause imputabili all'affittuario, l'affittuario medesimo si obbliga a tenere indenne il concedente da eventuali pretese patrimoniali avanzate nei confronti di quest'ultimo anche relative alla restituzione di parte dell'aiuto di stato n. 741/2001.

Nell'ipotesi in cui i suddetti vincoli dovessero perdurare anche dopo il 31.12.2014 il concedente Servizi verserà quale canone di affitto mensile la somma di Euro 2.000,00 oltre IVA

come per legge;

- a comunicare per iscritto alla Ce.Ma.Co. S.R.L. entro il 20 del mese successivo, con periodicità mensile, a decorrere dalla data di stipulazione del presente contratto di affitto d'azienda, adeguato prospetto riepilogativo che indichi per ciascuna specie animale i quantitativi di unità macellate nel mese di riferimento della comunicazione e i quantitativi di unità macellate complessivamente nell'anno in corso;
- a monitorare i quantitativi di unità macellate nella frazione d'anno trascorso, rispetto ai limiti imposti dalla UE, e pianificare l'attività di macellazione in modo tale che un eventuale periodo di sospensione dell'attività, necessario per il rispetto di tali limiti, non superi in ogni caso la durata di 60 giorni continuativi;
- alla gestione del servizio di mattazione comprese tutte le procedure ad esso inerenti di tipo operativo, fiscale e igienico sanitario;
- all'apertura e chiusura, vigilanza e custodia dello stabile nelle giornate di macellazione;
- alla pulizia delle superfici esterne, pulizia dei locali e delle attrezzature mobili e fisse, delle pareti e dei pavimenti e alla loro disinfezione a norma delle vigenti norme sanitarie;
- alla cura del verde presente nelle aree esterne pertinenti;
- alla mattazione dei capi bovini, ovini, suini ed altri capi che verranno autorizzati dagli organi competenti, secondo le vigenti normative e procedure;
- alle operazioni di carico e scarico degli animali vivi e mattati e custodia degli stessi, trasporto degli animali mattati alle sedi di distribuzione e di vendita al dettaglio;
- all'uso di appositi D.P.I. (dispositivi di protezione individuale) ai sensi del Decreto Ministero Sanità 29 settembre 2000 allegato IV;
- allo smaltimento dei materiali a basso rischio, alto rischio ed a rischio specifico (BSE);
- all'autocontrollo e HACCP ai sensi del D. Lgs. 26 maggio 1997 n. 155;
- a garantire la più vasta utenza pubblica;
- alla vigilanza sul rispetto delle condizioni igienico-sanitarie prescritte dalle vigenti disposizioni di funzionamento dei pubblici mattatoi, compresa la vigilanza sulla presenza di animali indesiderabili;
- a fornire assistenza al Veterinario della A.S.L. competente per la visita e la bollatura degli animali e delle carni;
- alla pulizia dei corpi macellati per l'ottenimento delle "carcasse", come definite dalla Direttiva CEE 91/497;
- alla gestione e pulizia delle celle frigorifere;
- alla comunicazione, entro il 20 di ogni mese, alla società .. delle statistiche relative ai capi

macellati, con cadenza trimestrale ed annuale;

- alla tenuta e compilazione dei registri e delle scritture previsti dalla normativa sanitaria e dal servizio veterinario in materia;

- al trasporto delle carni dal mattatoio agli utenti che potrà avvenire a cura degli utenti stessi o a cura dell'affittuario, secondo le vigenti norme igienico sanitarie ed essere effettuato con mezzi e contenitori appositamente attrezzati e destinati esclusivamente a tale uso e riconosciuti idonei ai sensi di legge, dotati delle necessarie autorizzazioni. L'affittuario dovrà comunque essere provvisto delle attrezzature per il trasporto delle carni macellate.

La società non assume alcun onere o responsabilità per garantire la qualità delle carni;

- a sostenere tutte le spese per la fornitura dell'energia elettrica, riscaldamento, acqua, spese telefoniche, depurazione, fognature, smaltimento rifiuti urbani, smaltimento scarti di macellazione e quant'altro connesso alla gestione.

L'affittuario, sotto la propria responsabilità, potrà immettere nell'azienda nuovi impianti fissi per il processo produttivo senza il preventivo consenso scritto del concedente, ma dopo aver acquisito il parere favorevole del Servizio Veterinario della ASL di Macerata, e senza il ripristino dello stato anteriore.

Diversamente da quanto previsto nel precedente contratto non rientra nel presente affitto d'azienda la parte del terreno seminativo già evidenziata in giallo nel precedente contratto del 18 maggio 2005 che nella fattispecie risulta essere area avente destinazione edificabile che ritorna nella piena disponibilità della società concedente.

ARTICOLO 10 - Fornitura del servizio

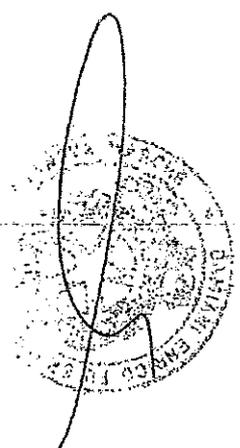
Il servizio dovrà essere svolto per un minimo di tre giorni a settimana e per almeno 5 ore giornaliere.

In accordo con la società e il Servizio Veterinario l'affittuario è tenuto:

- a) a fissare le modalità e gli orari di accettazione degli animali;
- b) a fissare l'orario e i giorni di macellazione;
- c) ad applicare nella macellazione lo standard di lavorazione previsto dalla normativa CEE;
- d) a comunicare tempestivamente eventuale interruzione della macellazione dovuta a cause di forza maggiore. Stante la caratteristica di servizio pubblico dovrà essere garantita la continuità del servizio, senza arbitrarie interruzioni;
- e) a garantire la macellazione speciale d'urgenza, previa autorizzazione del servizio veterinario competente, nelle 24 ore della giornata sia feriale che festiva.

ARTICOLO 11 - Interruzioni

L'attività di mattazione non potrà essere interrotta se non



per motivi di forza maggiore legati all'emanazione di leggi dello stato o regionali. In caso di interruzione dell'attività da parte dell'affittuario per motivi arbitrari dello stesso e senza giustificato motivo, da convalidarsi da parte della società, l'affittuario stesso dovrà comunque provvedere al pagamento del canone pattuito di cui all'art. 6. Le interruzioni totali del servizio per cause di forza maggiore non danno luogo a responsabilità alcuna per entrambe le parti.

La società S.R.L. si riserva la facoltà di risolvere il contratto qualora venisse revocata l'autorizzazione sanitaria all'esercizio del mattatoio e comunque in ogni altro caso in cui la società S.R.L. decida di interrompere la erogazione del servizio di cui trattasi.

ARTICOLO 12 - Controlli

La società S.R.L. si riserva il diritto in qualsiasi momento, di effettuare o di fare effettuare controlli nei locali di mattazione, per verificare la corrispondenza alle norme stabilite nel contratto e di legge. Gli organismi preposti al controllo sono gli amministratori della società S.R.L. e i responsabili del Servizio Veterinario della ASL 9 di Macerata ed i competenti servizi di Igiene Pubblica, ognuno per le proprie competenze. Il controllo può avvenire in qualsiasi momento senza preavviso.

Qualora, all'esito del controllo, se ne ravvisasse la necessità, la società S.R.L. farà pervenire all'affittuario, per iscritto, le osservazioni e le contestazioni rilevate dagli organi di controllo. Se entro 10 giorni dalla data della comunicazione l'affittuario non provvede alla eliminazione delle cause che hanno originato la segnalazione o non si adegua ai rilievi mossi, la società S.R.L. potrà adottare le misure che riterrà opportune compresa la risoluzione del contratto.

Nel caso in cui l'affittuario, durante il corso di validità del presente contratto, a seguito di formale diffida, senza giustificati motivi, non esegua il servizio per conto terzi o non lo esegua in modo regolare e completo, la società S.R.L. secondo le necessità del caso, può provvedere ad assicurare la continuità del servizio, anche ricorrendo a prestazioni di terzi.

A carico dell'affittuario gestore gravano tutte le spese ed ogni altra passività derivante dalle suddette inadempienze e dai provvedimenti che la società S.R.L. sia stata costretta ad adottare di conseguenza.

ARTICOLO 13 - Custodia e Manutenzione della struttura

L'affittuario si avvale dei locali, delle attrezzature e degli impianti messi a sua disposizione dalla società S.R.L. fin dalla stipula del precedente contratto. L'affittuario si impegna a farne un uso corretto, responsabile e diligente, rispondendo di ogni danno causato da imperizia,

negligenza, imprudenza o, comunque, non imputabile al normale esercizio, al regolare uso o a cause di forza maggiore.

L'affittuario ha l'obbligo di vigilare e custodire tutto quanto presente all'interno della zona recintata, riferita alla struttura ed alle attrezzature presenti al momento della consegna ed eventualmente a tutte quelle successivamente autorizzate e comunque computate fra quelle facenti parte dell'immobile stesso.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso aziendale, costituito dagli impianti e dalle attrezzature, rimane a carico dell'affittuario, che le effettuerà nel più breve tempo possibile, senza pregiudicare la funzionalità della struttura e delle attrezzature in essa presenti.

Per manutenzione ordinaria si intendono le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e componenti analoghi a quelli esistenti.

L'affittuario dovrà espletare un'azione sostanzialmente di buona conduzione, controllo impianti, compresi i materiali d'uso, e riparazione dell'esistente.

A mero titolo esemplificativo, tra l'altro si evidenziano:

Manutenzione delle attrezzature:

Consiste in tutte quelle operazioni necessarie al mantenimento funzionale delle attrezzature atte al servizio di mattazione, scuoiamento, deviscerizzazione; le operazioni di cui sopra vengono effettuate in sale separate per specie di animali, Bovini, Ovini, Suini, e convogliate nelle celle frigorifere, singolarmente attivate da gruppi-esterni.

Manutenzione centrale termica:

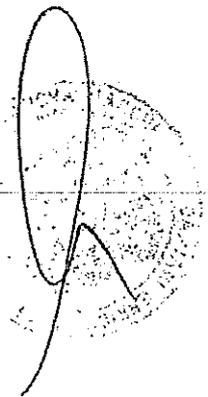
Consiste nel controllo funzionale della caldaia di riscaldamento acqua; nel controllo del compressore per la produzione di aria, controllo delle pompe di mandata dell'acqua e dell'autoclave; verifica periodica dell'impianto antincendio, tutto secondo i manuali forniti dalle case costruttrici e disponibili in loco.

I locali, le attrezzature e gli impianti avuti in consegna dovranno inoltre essere tenuti, a cura e spese del Gestore, nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie ed in buono stato di conservazione e di pulizia.

Sono a carico dell'affittuario tutti i costi e le spese rientranti negli oneri ordinari di gestione, compresi i prodotti detergenti, chimici e disinfettanti necessari per la sanificazione dell'impianto.

E' fatto divieto di introdurre materiali o sostanze che possano arrecare danni o pericolo ai locali stessi, alle cose ed alle persone.

L'affittuario si impegna, per quanto riguarda gli impianti, trattandosi di impiantistica di rilevante complessità



tecnologica e di notevole importanza funzionale e gestionale, ad assicurare la manutenzione con personale proprio e anche, se necessario, attraverso convenzioni con ditte specializzate in possesso di adeguate qualifiche.

L'affittuario, oltre ad utilizzare le attrezzature e gli impianti affidatigli dalla società dovrà dotarsi di tutti i mezzi e le attrezzature necessarie per assicurare il servizio di macellazione così come richiesto dalla legge e dal presente capitolato; tali attrezzature o impianti restano di proprietà dell'affittuario.

L'affittuario in relazione all'immobile ed all'area di pertinenza si farà solo carico della manutenzione ordinaria.

A titolo esemplificativo, tra l'altro si evidenziano, le spese a carico dell'affittuario:

1) Aree di pertinenza:

Pulizia del piazzale antistante e circostante l'immobile, compresa l'eliminazione delle erbacce, la cura delle aree verdi, compreso il taglio dell'erba e la potatura di alberi e arbusti, la pulizia delle caditoie, l'otturazione delle buche che si dovessero evidenziare sull'asfalto, la sistemazione della breccia nella zona di scarico animali; controllo del cancello di ingresso che sia sempre sufficientemente scorrevole ed eventualmente renderlo tale; controllo della recinzione che sia sempre efficiente e stabile, con sostituzione di parte di essa nel caso in cui venga rovinata per cause accidentali.

2) Manutenzione dello stabile:

Pulizia dei locali adibiti a stazionamento degli animali vivi, compreso lo smaltimento delle deiezioni solide dalla concimaia, pulizia giornaliera di tutti i locali adibiti alla macellazione ed al transito delle carni morte, controllo degli infissi con sostituzione dei vetri e parti di chiusura rovinati, controllo delle porte, dei sistemi di apertura e chiusura, sia esterne che interne, imbiancature dei locali interni almeno una volta ogni tre anni, ripristino della maioliche eventualmente scollate, ripristino degli intonaci eventualmente divelti per cause inerenti la lavorazione o danni accidentali, controllo delle coperture e dei canali di gronda con l'eventuale ripristino funzionale da otturazione e sostituzione di quelli ammaccati per cause accidentali; controllo dell'impianto elettrico e di illuminazione, con sostituzione delle lampade ed apparecchiature non funzionanti; controllo dell'impianto idrico con sostituzione con sostituzione delle apparecchiature non funzionanti.

Nell'inventario di consegna degli impianti, dei macchinari e delle attrezzature, è stato verificato congiuntamente, dal S.R.L. e dall'affittuario, lo stato d'uso dei medesimi; eventuali interventi che dovessero rendersi necessari sono totalmente a carico e cura dell'affittuario anche per i periodi precedenti al 30/6/2012.

Nel caso in cui la società () S.R.L. nel corso del presente contratto, dovesse sciogliersi, trasformarsi o subire incorporazioni, la manutenzione straordinaria del complesso aziendale, costituito dagli impianti e dalle attrezzature, sarà ad esclusivo carico della concedente.

ARTICOLO 13 bis - Manutenzione ordinaria e straordinaria della guidovia.

Le spese ordinarie per la manutenzione delle manovre necessarie per il trasporto interno delle carni macellate e per la refrigerazione degli animali sono ad esclusivo carico dell'affittuario.

In relazione, invece, alle spese straordinarie che si rendessero necessarie eseguire sulla guidovia per un totale dissesto della medesima, le stesse saranno concordate preventivamente fra il concedente e l'affittuario anche in relazione agli eventuali esborsi economici da affrontare; per l'ammontare di tali esborsi le parti si accorderanno sulla misura della ripartizione.

ARTICOLO 13 ter - Verifica annuale congiunta degli interventi di manutenzione straordinaria.

La società () S.R.L. e l'affittuario stabiliscono che annualmente verrà eseguita in contraddittorio fra le parti un accertamento teso alla verifica degli interventi di manutenzione straordinaria da approntare affinché sia garantito il mantenimento nel tempo dello status quo e dell'efficienza del complesso aziendale.

ARTICOLO 13 quater - Risoluzione per eccessiva onerosità

Per sopraggiunta e constatata inadeguatezza dell'immobile e degli impianti, da imputare a caso fortuito o forza maggiore, ovvero per eccessiva onerosità delle manutenzioni a carico del

() a questa viene espressamente riconosciuta la facoltà (alternativa) di recedere dal presente contratto, ovvero, di richiedere di scomputare le spese qui previste, dai canoni di locazione, fino all'effettivo ammontare delle spese sostenute. La facoltà di recesso riconosciuta al () dovrà essere comunicata per iscritto con raccomandata A.R. o con telegramma alla () S.R.L. almeno 30 giorni prima della data di recesso. La facoltà di scomputare le spese qui previste dai canoni di locazione, dovrà essere comunicata al CE.MA.CO. S.R.L. entro 10 giorni con le stesse formalità; se nei successivi 20 giorni, decorrenti dall'avvenuta comunicazione, la () S.R.L. non fornirà alcuna risposta al () il diritto di recesso sarà perfezionato.

ARTICOLO 14 Migliorie

L'affittuario apporterà tutte le migliorie indispensabili al mantenimento del bollo CEE che si rendessero necessarie nel corso della durata del contratto relativamente alle attrezzature ed agli impianti. Per dette migliorie, in caso di risoluzione del contratto per qualsiasi causa o cessazione del contratto (per decorso del tempo o per altra causa)

L'affittuario conserva il diritto alla loro rimozione, senza alcun obbligo di ripristino dell'originario stato dei luoghi. Ove la rimozione non fosse possibile o troppo onerosa per l'affittuario, lo stesso ha diritto ad una indennità pari al minor prezzo tra lo speso ed il migliorato.

ARTICOLO 15 - subaffitto

L'affittuario potrà concedere a terzi l'uso dei beni aziendali, previo il consenso scritto del concedente, pena l'immediata risoluzione del presente contratto ed il risarcimento dei danni e delle spese causati alla società.

ARTICOLO 16 - Concorrenza

Il concedente si obbliga, per tutta la durata del contratto, a non svolgere nel Comune di Macerata, in proprio o tramite altra impresa o ente societario di cui sia socio, amministratore o dirigente, attività concorrente con quella esercitata all'interno dell'azienda concessa in affitto od idonea a sviarne la clientela.

ARTICOLO 17 - Immissione nel Possesso

L'affittuario dichiara di avere nella materiale disponibilità il complesso dei beni costituenti l'azienda concessa in affitto.

ARTICOLO 18 - Riconsegna dell'azienda

Al momento della risoluzione del contratto, derivante da scadenza del termine o da ogni altra causa, l'affittuario sarà tenuto a restituire i beni e le attrezzature, di proprietà del concedente, che compongono l'azienda, nello stato in cui si trovano, salvo lo jus tollendi o, in caso contrario, il diritto dell'affittuario di vedersi corrisposta un'indennità per la differenza fra le somme spese e le migliorie apportate in quanto indispensabili e necessarie al mantenimento del bollo CEE.

L'affittuario dovrà restituire i locali, le attrezzature, gli impianti, all'atto della scadenza o in caso di risoluzione del presente contratto o di recesso dallo stesso, nello stato in cui si trovano, salvo il normale deperimento, comunque con i requisiti necessari e indispensabili al mantenimento del bollo CEE. Anche in questo caso valgono le regole sopra evidenziate circa le migliorie apportate dall'affittuario: lo jus tollendi è esercitabile solo se non incide sul complesso aziendale in guisa tale da rendere impossibile il riconoscimento del bollo CEE. Nel caso in cui lo jus tollendi non sia perciò praticabile all'affittuario è riconosciuta una indennità pari al minor prezzo fra lo speso ed il migliorato.

L'affittuario si impegna altresì ad attivarsi per consentire il ritorno in capo al concedente delle licenze e/o autorizzazioni amministrative attualmente esistenti e richieste dalle vigenti leggi per l'esercizio dell'azienda. Le parti stabiliscono che ai fini fiscali e civili le quote di ammortamento dei beni inclusi nel complesso aziendale

continueranno ad essere calcolate e deducibili nella determinazione del reddito della ditta concedente.

ARTICOLO 19 - Contratti in corso alla cessazione

Tutti i debiti e crediti e tutti i contratti in corso alla cessazione dell'efficacia del presente accordo continueranno a favore e contro l'affittuario e non vengono trasferiti alla concedente. Egli ne assume integralmente la responsabilità.

Fanno eccezione i contratti di cui all'art. 3, comma 1.

Nulla sarà dovuto dalla concedente per eventuale avviamento.

ARTICOLO 20 - Risoluzione

Le seguenti infrazioni danno alla società (S.R.L.) il diritto di risoluzione immediata del contratto:

a) utilizzo ripetuto di lavorazioni non conformi alle norme ed al presente contratto;

b) grave intossicazione alimentare;

c) in caso di frode, di grave negligenza, compreso l'abbandono o la sospensione del servizio senza giustificato motivo per un periodo superiore a 10 (dieci) giorni, di contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali.

Costituisce giustificato motivo la sospensione del servizio disposta per rispettare il vincolo quantitativo imposto dalla UE sino al 31.12.2014 ed indicato nell'art. 9 del presente contratto. Tale sospensione del servizio non dovrà in nessun caso essere superiore a 60 (sessanta) giorni annuali continuativi, pena il diritto della (S.R.L.) a

chiedere la risoluzione del presente contratto;

d) mancato pagamento del canone per n. 3 mensilità consecutive;

e) nel caso in cui si perda il riconoscimento al bollo CEE per cause imputabili al (S.R.L.) Servizi;

f) revoca dell'autorizzazione sanitaria all'esercizio del mattatoio per cause imputabili all'affittuario;

g) mancato rispetto del vincolo della UE sino al 31.12.2014 indicato nell'art. 9 del presente contratto e conseguente revoca dell'aiuto di stato ottenuto;

h) sopraggiunta e constatata inadeguatezza dell'immobile e delle sue pertinenze per la prosecuzione dell'attività.

Sarà considerato inoltre motivo di risoluzione contrattuale l'apertura e/o l'assoggettamento ad una delle procedure concorsuali a carico dell'affittuario, o in caso di messa in liquidazione di quest'ultimo. La risoluzione opera con un preavviso scritto di dieci giorni a mezzo raccomandata A.R.

ARTICOLO 21 - Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere tra società (S.R.L.) e affittuario, relative all'esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto, saranno deferite alla competente autorità giudiziaria.

ARTICOLO 22 - Spese

Le spese del presente atto sono a carico di entrambe le parti al 50% ciascuna.



ARTICOLO 23 - Il presente atto è soggetto ad Imposta di Registro in misura fissa (art.40, D.P.R. 26.4.1986 n. 131), in quanto soggetto ad I.V.A. ai sensi dell'art.3, comma 2, n.1 del D.P.R. 28.10.1972 n. 633, precisando che il valore normale dei fabbricati è inferiore al 50% (cinquanta per cento) del valore dell'azienda affittata.

ARTICOLO 24 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La parte concedente consegna alla parte affittuaria gli attestati di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 e s.m.i., redatti dal Geom. Giulio Malatesta in data odierna e relativi all'abitazione del custode e alla porzione del mattatoio adibita ad uso uffici a servizio dello stesso (non essendo possibile redigere l'attestato relativamente alla porzione di mattatoio in cui si svolge il normale ciclo produttivo non essendo in esso presenti impianti termici); a tal proposito la parte affittuaria dà atto, ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter del D.Lgs. 192/2005, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione (compresi gli attestati) in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Tali attestati di prestazione energetica si allegano sotto la lettera "A" omessane la lettura per concorde rinuncia delle parti. I fabbricati sono distinti al C.F. di Macerata al Foglio 14 n.ri 145/7, cat. D/7, RCE 28882,80 e n. 145/8, cat. A/3, R.C.E. 222,08. La parte locatrice dichiarano che i dati catastali e le planimetrie depositate al Catasto sono conformi allo stato di fatto dei beni secondo le norme vigenti in materia catastale.

Letto, approvato e sottoscritto

Macerata, lì 25 ottobre 2013.

IN...ORIGINALE FIRMATO:--

REPERTORIO N. 32408

RACCOLTA N. 14175

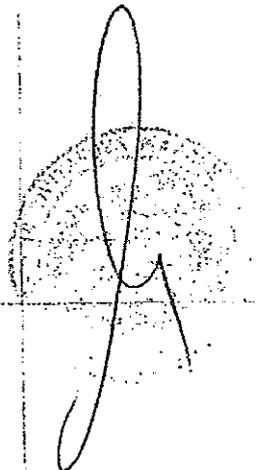
AUTENTICA DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Prof. ENRICO DAMIANI, Notaio in Civitanova Marche, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino, che i signori I... nato a Macerata il 13 dicembre 1942, domiciliato in Macerata, frazione Villa Potenza, via De Gasperi n. 75/77, quale Amministratore Delegato e legale rappresentante con poteri di firma della società "... S.R.L." con sede in Macerata, frazione Villa Potenza, via De Gasperi n. 75/77, in esecuzione della delibera assembleare dell'8 agosto 2012 conservata agli atti della società e ... nato a Recanati il 5 dicembre 1959, domiciliato in Macerata, via Carducci n. 20, quale Presidente del Consiglio Direttivo e legale rappresentante con poteri di firma del " ... con sede in Macerata, via Carducci n. 20, in esecuzione della delibera assembleare del 22 ottobre 2013 conservata agli atti del consorzio, cittadini italiani

della cui identità personale qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno apposto con me Notaio la propria firma in mia presenza e vista a margine dei primi sette ed in calce all'ottavo dei complessivi fogli di cui è composta la superiore scrittura privata, e sugli allegato "A", previa lettura da me datane alle parti dell'atto ed omessa quella degli allegati, essendo le ore diciotto.

Macerata, nel mio studio secondario in Via Carducci n. 67, li 25 (venticinque) Ottobre 2013 (duemilatredici).

IN ORIGINALE FIRMATO: ENRICO DAMIANI NOTAIO (SIGILLO).

A handwritten signature in black ink is written over a circular, textured stamp. The signature is a stylized, cursive name. The stamp is a circular seal with a grainy, dotted texture, likely representing the official seal of the notary.

L'agenzia delle Entrate di Macerata in data 29/10/2013 al n. 2236,
serie T, esatte Euro 213,00;

che le parti, a parziale modifica ed integrazione del contratto
registrato in data 29/10/2013, intendono modificare il contratto di
affitto di azienda in essere, solo limitatamente alla durata del
contratto di affitto di azienda, che è da intendersi prorogato al
31/12/2025;

TAVOLA SOMMARIO

Le parti l'incariche della presente scrittura convennero e stipularono
quanto segue:

A PARZIALE MODIFICA ED INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI
AZIENDA REGISTRATO IN DATA 29/10/2013, QUANTO STABILITO
DALL'ART.5 (QUARTA DEL CONTRATTO), E' DA INTENDERSI COSI' MODIFICATO:

ARTICOLO 5 - (DURATA DEL CONTRATTO)

La durata del contratto è stabilita dal 01/07/2012 al 31/12/2025,
per cui alla scadenza esso si intende risolto senza alcuna
formalità.

In fine, viene esclusa l'applicabilità dell'articolo 2645
dell'art. 13 del contratto di affitto di azienda in essere,
limitatamente a miglioria apportate dall'azienda successivamente
alla sottoscrizione della presente scrittura.

Macerata, li 11/11/2013

Dott. Rolando Angelotti o p. Rolando Angelotti

Ditta Carnevali s.r.l. Carnevali

