

CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA

TRA

FALLIMENTO _____, in persona dei Curatori Fallimentare Dott.ssa Franca Cieli e Avv. Prof. Leo Piccininni, con studio rispettivamente in Roma, Via Crescenzo n16 e in Via Poma n. _____ (di seguito: “**Fallimento** _____”),
(da una parte)

E

XXXXX, con sede legale in ---- (---), ----, codice fiscale e nro di iscrizione al Registro delle Imprese di --- ----, capitale sociale di Euro ---, in persona del Legale Rappresentante ----, munito degli occorrenti poteri in virtù di --- (di seguito: l’**“Acquirente”**);
(dall’altra parte)

PREMESSO CHE

- I. Nell’ambito del programma di liquidazione, ai sensi dell’art. 104 ter della legge Fallimentare, il Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus è stato autorizzato a indire una procedura competitiva finalizzata alla alienazione del complesso aziendale appartenente alla Società fallita, Comunità Capodarco di Roma Onlus , “ Presidio sanitario “denominato Capodarco di Roma sito in Roma Via Lungro n.1/3 esercente attività sanitaria nei seguenti segmenti:
- riabilitazione ex art. 26 Legge 833/1978;
 - specialistica ambulatoriale;
- meglio descritto al successivo articolo 2 o, in subordine, qualora non siano presentate offerte di acquisto o nessuna di tali offerte sia valida, all’affitto della medesima Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus per un periodo non superiore a un anno, con successiva vendita all’asta dell’azienda stessa, (di seguito: la “Procedura di Vendita o di Affitto”);

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

- II. alle condizioni e secondo i termini specificati nel disciplinare di vendita e nei documenti al medesimo allegati, qui espressamente richiamato anche con riferimento alle definizioni in esso contenute (di seguito: il “Disciplinare di Vendita e di Affitto”), XXXX ha partecipato alla Procedura di Vendita o di Affitto presentando un’offerta per l’acquisto della Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus ;
- III. all’esito della Procedura di Vendita o di Affitto nei termini e con le modalità indicate nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, XXX è risultato aggiudicatario per l’acquisto della Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus alle condizioni e secondo i termini di seguito indicati;
- IV. in conformità a quanto stabilito nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, XXX ha consegnato al Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus la seguente documentazione per comprovare il possesso dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara:
- (a) il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese recante la dicitura antimafia di cui all’articolo 9, comma 1, D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, emesso in data non anteriore a 6 (sei) mesi [o, in caso di Impresa straniera non avente sede in Italia, certificato equipollente];
 - (b) certificato generale del casellario giudiziario e certificato dei carichi pendenti:
 - del titolare e direttori sanitari (ove presenti), per le imprese individuali;
 - di tutti i soci e i direttori sanitari (ove presenti), per le società in nome collettivo;
 - di tutti gli accomandatari e i direttori sanitari (ove presenti), per le società in accomandita semplice;
 - di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza e i direttori sanitari (ove presenti) per gli altri tipi di società;

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

- (c) il DURC, documento unico di regolarità contributiva, attestante l'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile;
 - (d) copia delle autorizzazioni sanitarie per l'esercizio dell'attività sanitaria;
- V. successivamente alla aggiudicazione XXX ha esperito la procedura di consultazione sindacale ex art. 47 legge n. 428 del 29.12.1990, all'esito della quale, in data _____, è stato siglato il verbale allegato al presente contratto sub [V] ;

TUTTO CIÒ PREMESSO

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

- 1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale, nonché presupposto indefettibile del presente contratto (di seguito: il **"Contratto"**).

ARTICOLO 2 - OGGETTO

- 2.1 Con il presente Contratto, alle condizioni e secondo i termini di seguito specificati, il Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus vende e trasferisce a XXX, che, alle medesime condizioni, accetta e acquista, l'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus sita in Roma Via Lungro n.1/3, costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio di attività sanitaria nei seguenti segmenti:
- riabilitazione ex art. 26 Legge 833/1978;
 - specialistica ambulatoriale;
- meglio descritto nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, nell'Information Memorandum allegato al presente Contratto sub 2.1. (di seguito: l'"Information Memorandum") e nel successivo punto 2.2.
- 2.2. L'azienda della Comunità Capodarco di Roma Onlus comprende:

A) Complesso immobiliare: il complesso immobiliare di proprietà della Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus , dettagliatamente descritto nelle perizie di stima redatte dall'arch. Mario Serpelloni , è composto da:

1) fabbricato con relativi accessori, sito in Roma, Via Lungro n. 1, per una superficie lorda complessiva di circa mq 2.957, (oltre accessori e pertinenze), insistente sul lotto, di area esclusiva, di circa mq 6.455, individuata al NCT del Comune censuario di Roma al foglio 964 particella 556; il suddetto fabbricato è altresì individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue: **foglio 964, Part. 556 sub. 503, categoria B/2, rendita euro 13.360,95;**

2) altro fabbricato con relativi accessori, sito in Roma, Via Lungro n. 3, per una superficie lorda complessiva di circa mq 3.360 (oltre accessori e pertinenze),insistente sul lotto, di area esclusiva, di circa mq 3.843, individuata al NCT del Comune censuario di Roma al foglio 964, particelle 94 e 333; il suddetto fabbricato è altresì individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue: **foglio 964, Part. 94 sub. 503, categoria B/1, rendita euro 1.162,04; foglio 964, Part. 94 sub. 501, categoria B/1, rendita euro 7.359,56, graffata ed unita alla particella 333 sub. 501;**

B) Autorizzazioni all'esercizio dell'attività sanitaria:

1. autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria allegate concernente 65 posti letto che beneficiano dell'accREDITAMENTO definitivo: come meglio specificato nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, l'accREDITAMENTO si riferisce alle attività che si svolgono nel corpo centrale, ossia assistenza riabilitativa, prestazioni ospedaliere e assistenza ambulatoriale diagnostica;

2. autorizzazione all'esercizio delle attività di riabilitazione psichiatrica, con riferimento alla quale sussiste la situazione giuridico amministrativa

meglio descritta nel Disciplinare di Vendita e di Affitto, nell'Information Memorandum e nell'Allegato sub 2.2.(B)(2);

C) Contratti di accreditamento stipulati con la Regione Lazio per l'esercizio 2021: i contratti di accreditamento in dettaglio elencati nell'allegato _____ al presente Contratto.

D) Beni Mobili e Attrezzature: tutti gli impianti, i macchinari, le attrezzature, i mobili d'ufficio, di proprietà dell'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus in dettaglio descritti nell'Allegato _____ al presente Contratto e gli altri beni descritti nell'inventario redatto dai sottoscritti con l'ausilio del Cancelliere oltre ad altri beni strumentali ;

E) Rapporti di lavoro in essere: i rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti addetti all'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus in dettaglio elencati nell'allegato _____ al presente Contratto, secondo gli esiti della procedura di consultazione sindacale conclusa in data _____;

F) Rapporti contrattuali: i contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa e relativi all'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus , elencati nell'allegato _____ al presente Contratto.

G) Avviamento aziendale.

2.3. La cessione della Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus avviene a corpo e non a misura, come "vista e piaciuta", nello stato di fatto e di diritto esistente con riferimento alla Azienda e ai singoli componenti della stessa, con le relative accessioni e pertinenze, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi. I beni, gli impianti, le attrezzature ed i diritti facenti parte del compendio aziendale sono trasferiti nello stato di uso, consumo, deperimento in cui si trovano.

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

2.4. Sono esclusi dalla cessione dell'Azienda tutti i crediti e i debiti maturati anteriormente alla data odierna, i quali pertanto rimarranno rispettivamente a carico e a favore del Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus .

ARTICOLO 3 - OBBLIGHI DELL'ACQUIRENTE

3.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che, per effetto della presente cessione, ai sensi dell'art. 2558 c.c., XXX subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus , sia attivi che passivi, con qualsiasi ente o persona, nonché ogni obbligo, onere o vincolo a carico dell' Azienda Comunità Capodarco di Roma Onlus o dei singoli beni aziendali.

3.2. Gli immobili facenti parte dell'Azienda sono ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della dichiarazione di fallimento in dettaglio elencate nell'allegato sub 3.2. al presente Contratto, saranno cancellate a cura e spese dell'acquirente.

3.3. I beni mobili, macchinari, attrezzature e impianti, saranno ceduti liberi da pesi o vincoli. Eventuali adeguamenti degli stessi alle normative vigenti in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale, in materia di igiene e sanità, e, in generale, eventuali adeguamenti alle normative vigenti saranno a carico di XXXX, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del Fallimento cedente da qualsiasi onere o garanzia a riguardo.

3.4. All'esito della procedura sindacale conclusa in data ____, XXX irrevocabilmente si obbliga alla riassunzione, entro __ giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, di n. ____ lavoratori subordinati già

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

occupati nell'Azienda _____, in dettaglio elencati nell'Allegato [] al presente Contratto.

3.5.

3.6. XXX si obbliga a concedere in comodato gratuito a favore della Procedura Fallimentare, per un periodo di due anni, per le esigenze di conservazione dei documenti e per la gestione della procedura fallimentare: i) una porzione del complesso immobiliare identificata nella planimetria identificata nella Planimetria allegata al presente Contratto sub [--]; ii) la strumentazione informatica necessaria allo svolgimento delle relative procedure contabili ed amministrative; iii) il mobilio relativo; il tutto con modalità operative che non pregiudichino le attività dell'Acquirente, che comunque non avrà titolo ad alcun indennizzo.

ARTICOLO 5 - PREZZO

5.1 Il prezzo convenuto per la cessione dell'Azienda _____ è pari a complessive Euro _____ (_____) (di seguito, complessivamente: il "Prezzo") da imputarsi: (i) all' **81,80%** ai beni immobili meglio descritti al precedente Articolo 2.2. (____); (ii) al **18,20%** ai beni mobili, impianti e attrezzature meglio descritti al precedente Articolo 2.2. (D); al **0%** all'avviamento.

5.2. Il Prezzo viene corrisposto da XXX alla Procedura Fallimentare secondo i seguenti termini e modalità:

(i) quanto _____ a _____ € _____ (_____/00) sono già stati versati a favore del Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul C/C intestato Fallimento _____ n. 161/2021, avente le seguenti coordinate bancarie: _____;

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

(ii) quanto al restante importo di € _____ (_____) in
unica soluzione, contestualmente alla stipula del presente Contratto
a mezzo bonifico bancario irrevocabile sul citato C/C intestato
Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus
_____ Fallimento n. 161/2021, avente le
seguenti coordinate bancarie: IBAN
_____;

[ovvero, in alternativa, in ipotesi di pagamento rateale]

(ii) quanto a € _____,== (_____/==),
corrispondente al trenta per cento del prezzo di acquisto, all'atto
della stipula del Contratto di Cessione d'Azienda a mezzo bonifico
bancario irrevocabile sul C/C intestato Fallimento Comunità
Capodarco di Roma Onlus Fallimento n. 161/2021, avente le
seguenti coordinate bancarie:
_____;

(iii) quanto al residuo importo di € _____,==
(_____/==), sempre a mezzo bonifico bancario sull'indicato c/c,
in sette rate di pari importo scadenti mensilmente, l'ultimo giorno
di ogni mese da _____ ad _____,
restando inteso ed espressamente precisato che l'importo di ogni
rata sarà maggiorato di interessi corrispettivi calcolati al saggio del
4% annuo.

(di seguito: complessivamente: il "Prezzo").

5.2. A garanzia del puntuale pagamento di ciascuna e tutte le rate di Prezzo di
cui al precedente Articolo 5.1. (iii), XXX consegna in originale al Fallimento
Comunità Capodarco di Roma Onlus garanzia bancaria dell'importo
complessivo di € _____ (_____), corrispondente all'importo

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

rateizzato, inclusivo degli interessi corrispettivi nella misura del 4% annuo, a prima richiesta, rilasciata a favore della Procedura Fallimentare da primario Istituto di Credito in cui siano esplicitamente previsti: a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944, comma 2, c.c.); b) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione spettante al debitore principale (art. 1945 c.c.) e c) l'espressa rinuncia a far valere qualsiasi eccezione relativa alla scadenza dell'obbligazione di cui all'art. 1957 del codice civile, nonché d) l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Fallimento.

ARTICOLO 6 - ASSENZA DI GARANZIE

- 6.1 XXX prende atto ed espressamente accetta che il Fallimento _____ non presta alcuna garanzia in ordine alla Azienda Ceduta e/o ai singoli componenti del complesso aziendale, ad eccezione esclusivamente della garanzia in ordine all'esistenza delle attività aziendali cedute, così come descritte al precedente articolo 2.
- 6.2. In particolare XXX prende atto ed accetta che il Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus non presta alcuna garanzia circa il valore e/o la consistenza e la situazione reddituale e/o l'andamento della gestione dell'Azienda, e/o con riferimento alla insussistenza di eventuali obblighi, passività e/o minusvalenze di qualsiasi genere, anche non evidenziate negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare o nel corso di ispezioni, indagini e due diligence che rappresentanti di XXX possano aver condotto direttamente o tramite propri incaricati e consulenti prima della stipula, e ciò anche in virtù dell'applicazione degli articoli 1487 e 1488, secondo comma, c.c., intendendosi espressamente convenuta, la presente cessione di Azienda, come a rischio e pericolo del compratore.

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

6.3. In aggiunta a quanto sopra, viene espressamente precisato che la presente cessione di Azienda non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e rimarrà valida ed efficace e non potrà essere revocata per nessun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità - ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento di immobili, impianti e/o di macchinari e/o di attrezzature, mediche e non alle vigenti normative (ivi incluse quelle in materia di sicurezza e prevenzione, in materia ambientale, di igiene e sanità) - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né ad alcuna pretesa di annullamento, di risoluzione e/o nessuna pretesa di qualsivoglia indennizzo, comunque titolata o motivata.

6.4. Senza pregiudizio per quanto sopra, XXX dichiara di essere pienamente a conoscenza:

(i) _____:

ARTICOLO 7 -LICENZE E AUTORIZZAZIONI

7.1. Il Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus presta fin d'ora ogni più ampio ed opportuno assenso alla voltura in favore di XXX delle licenze e/o autorizzazioni amministrative di qualsiasi specie, in essere relative all'esercizio della Azienda ceduta.

ARTICOLO 8 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

8.1. Ogni spesa, imposta, tassa od onere inerente o conseguente alla presente cessione sarà a carico di XXX, salvo quelle che facciano carico al Venditore per disposizione inderogabile di legge.

ALLEGATO 2
CONDIZIONI MINIME DEL CONTRATTO DI VENDITA
(SCHEMA SOGGETTO A MODIFICHE E INTEGRAZIONI)

8.2. Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, XXX corrisponde al Fallimento Comunità Capodarco di Roma Onlus l'importo di € _____ corrispondente alle spese relative alla procedura d'asta e di vendita (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: onorari notarili, tasse ed imposte, accessori, spese per bolli, spese di cancellazione di formalità pregiudizievoli ed oneri di qualsiasi genere connessi), secondo quanto in precedenza comunicato dalla Procedura Fallimentare a XXX.

ARTICOLO 9 - CONTROVERSIE

9.2 Per eventuali controversie che dovessero sorgere tra le Parti, relativamente al presente Contratto, il Foro competente in via esclusiva è quello di Roma
Roma,

Fallimento

XXXX
