

### **Atto inter vivos**

La società "ALFA S.P.A." con sede in Roma, controllata dalla società "GAMMA S.P.A.", intende alienare l'azienda avente per oggetto la produzione di componentistica per automezzi;

la società "BETA S.R.L." con capitale sociale di € 50.000,00, controllata dalla società "DELTA S.P.A.", si è dichiarata disponibile ad acquistare detta azienda, nel cui compendio vi è la proprietà di uno stabilimento nel Comune di Roma con una area pertinenziale adibita a parcheggi e spiazzi di circa 6000 metri quadri.

Concorrono a formare, inoltre, le attività del complesso aziendale le altre immobilizzazioni materiali consistenti in impianti, macchinari ed attrezzature varie, come dall'elenco predisposto dalla società "ALFA S.P.A.", nonché tutti i rapporti contrattuali relativi all'azienda nella sua interezza ed in particolare i contratti di lavoro con il personale dipendente, costituito da 150 unità.

La società "ALFA S.P.A." ha inteso cedere l'azienda volendo abbandonare quel tipo di attività in Italia.

La situazione patrimoniale dell'azienda, afferente la società "ALFA S.P.A.", è negativa in quanto le passività superano le attività;

inoltre la società "ALFA S.P.A.", in relazione all'acquisizione di finanziamenti agevolati per investimenti tecnologici, si era impegnata a mantenere l'attuale livello occupazionale fino al 31 dicembre 2004.

La società "ALFA S.P.A." vuole che:

- la società "BETA S.R.L." assuma l'obbligo di pagare tutte le passività e mantenga i livelli occupazionali;

- la società "DELTA S.P.A.", controllante la società "BETA S.R.L." garantisca tali impegni.

Inoltre detta società "ALFA S.P.A.", poichè l'attuale situazione patrimoniale dell'azienda e le sue prospettive reddituali sono negative, si è dichiarata disposta a non volere alcun corrispettivo per la cessione ed anzi ad attribuire al cessionario una somma di denaro, corrispondente alle passività bancarie ed a quelle derivanti dai debiti verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto e per le retribuzioni maturate.

Detta attribuzione di denaro verrà fornita dalla società controllante "GAMMA S.P.A."

La società "BETA S.R.L." si è dichiarata disponibile ad assumere oltre a tutti gli obblighi nascenti dalla cessione dell'azienda, anche l'impegno specifico in tema di mantenimento del livello occupazionale.

La società "DELTA S.P.A.", controllante la società "BETA S.R.L.", si è dichiarata disponibile ad assumere le garanzie richieste.

Infine la società "ALFA S.P.A." intende apporre una clausola al contratto di cessione d'azienda in forza della quale, nel caso in cui l'attuale destinazione urbanistica del compendio immobiliare contenuto nell'azienda venga in futuro a modificarsi (da zona destinata ad impianti industriali a zona residenziale o commerciale), la società "BETA S.R.L." sarà obbligata a pagare una somma di denaro corrispondente alla metà della differenza tra il valore attuale dell'opificio industriale ed il maggior valore attribuibile in conseguenza dell'eventuale nuova destinazione urbanistica;

il valore sarà determinato da una valutazione espressa dalla società "ZETA S.P.A.", consulente sia della società "ALFA S.P.A." sia della società "BETA S.R.L."

Il candidato, assunto il nome del notaio Romolo Romani con studio in Roma, rediga il relativo atto, motivi la soluzione adottata e tratti della disciplina dei debiti relativi all'azienda ceduta, dei negozi gratuiti da parte delle società commerciali e della determinazione del corrispettivo, da parte del terzo, in un contratto di scambio.



Repertorio n.

Raccolta n.

Ministero della Giustizia

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI DI GIUSTIZIA  
DIREZIONE GENERALE DELLA GIUSTIZIA CIVILE

UFFICIO III - NOTARIATO

CESSIONE DI AZIENDA

12/11/2003

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno dodici  
del mese di novembre, in Roma nel mio  
studio,

Innanzi a me, dott. Romolo Romani, notaio  
in Roma, con studio in via ...; iscritto  
al Collegio Notoriale dei Distretti Riuniti di Roma,  
Velletri e Civitavecchia, senza la presenza dei  
testimoni, per espresse e concordate rinunzie dei  
componenti infrascritti e con il mio consenso, si  
sono presentati i signori:

- A.A., (luogo e data di nascita, domicilio e  
residenza, condizione) il quale interviene al presente  
atto nella sua qualità di presidente del consiglio  
di amministrazione e legale rappresentante ai sensi  
di statuto, della società Alfa s.p.a., con  
sede in Roma, via ... n. ..., Capitale sociale  
euro ... versato ed esistente come risulta  
dall'ultima bilancio di esercizio approvato,  
iscritta al Registro delle Imprese di Roma  
(già tribunale di Roma) al n. ..., cof. ...;  
previa deliberazione del consiglio di amministrazione  
della suddetta società n. ... in data ...;

- B.B. (con s.p.a., per la società Beta s.r.l.);

- C.C. (per la società Delta s.p.a.);

- D.D. (per la società Gamma s.p.a.)

Detti componenti, della cui identità personale io  
notaio sono certo, convergono e stipulano quanto

La firma del  
notaio non è  
necessaria

segue:

### Art. 1

(Oggetto)

La società Alfa s.p.a., come sopra rappre-  
sentata, cede, a titolo di vendita, alla socie-  
tà Beta s.r.l., che Capra<sup>(1)</sup> come sopra  
rappresentata, accetta e acquista, l'azienda  
consistente in ... ed avente per oggetto la produzio-  
ne di componenti per automezzi.

Nel compendio<sup>(2)</sup> orientale è compresa di un  
immobile in Roma, meglio descritto in seguito,  
attività orientali<sup>(2)</sup> e impianti, macchinari e  
attrezzature varie, come da elenco predisto<sup>(\*)</sup> dalla  
società Alfa s.p.a., che in originale si allega  
sub "A".

### Art. 2

(Immagine orientale)

Nel complesso orientale è inclusa la proprietà  
di uno stabilimento in Roma, via ... n. ...  
di metri quadrati ..., confinante con ... salvo altri,  
meglio identificato in Catasto Fabbricati del  
Comune di Roma al foglio ... particella ...  
sub ..., zona censuaria ..., categoria ...  
classe ..., veni ..., rendita catastale euro ...  
La società Alfa s.p.a., consapevole delle sanzioni  
previste dalla legge 28 dicembre 2000 n. 445 in  
caso di mendacio, dichiara che la costruzione  
del fabbricato antedetto è iniziata in data  
anteriore al primo settembre 1967.

L'immobile è comprensivo di un'area pertinen-  
ziale adibita a parcheggi e piazzali di

Firma maggio di

ex art. 51 n. 12. Legge 16 febbraio 1913 n. 93



Ministero della Giustizia

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI DI GIUSTIZIA  
DIREZIONE GENERALE DELLA GIUSTIZIA CIVILE  
UFFICIO III - NOTARIATO

metri quadrati ... , confinante  
con ... selvo altri, meglio  
descritta in Catasto ... del Comune di 12/11/2003

Roma al foglio ... , particella ... , categoria ... ,  
qualità ... , classe ... , classe ... , r.d. ... ,  
r. a ...

La destinazione urbanistica del terreno <sup>(5)</sup> [oggetto] ondata è quella risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ... in data ... e che si allega in copia conforme sub "B".

Dichiara altresì, la società Alfa s.p.a., che dalla data del ... ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in esso richiamati.

L'immobile è pervenuto alla società alienante per ... (es. compra fattore da ... con atto ricevuto dal dott. ... , notaio in ... , rep. n. ... , registrato con il ... al n. ... vol. ... e trascritto <sup>(6)</sup> a Roma presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il ... ai nn. ...).

L'immobile si intende ceduto nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli oneri e oneri, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni.

Art. 3  
(Garanzia)

La società alienante garantisce la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità di quanto ceduto, esente da iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali.

dirigibili, oneri ed altri vincoli straordinari) obbligandoli, qualora ve ne fosse, ad eliminarli a propria cura e spese, o semplice richiesta della società acquirente.

#### Art. 4

(Contratti orientali)

La società Beta s.r.l. e acquirente subentra in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'attività della società Alfa s.p.a. alienante, ad eccezione (indicose eventuali contratti che abbiano carattere personale o che si vuole espressamente escludere).

In particolare, la società acquirente subentra nei contratti di lavoro con il personale dipendente costituito da 150 (centocinquanta) unità.

La società Beta s.r.l. si obbliga nei confronti della società Alfa s.p.a. a mantenere l'attuale livello occupazionale sino al 31 dicembre 2004.

In caso di inottemperanza di detto obbligo la società Beta s.r.l. sarà obbligata a versare alla società Alfa s.p.a. la somma di euro ... (in lettere) a titolo di penale, ex art. 1382 codice civile, salva la riservabilità del danno ulteriore.

#### Art. 5

(Crediti orientali)

Nella presente cessione sono inclusi i crediti orientali ammontanti a euro ... (in lettere), come risulta dalla situazione patrimoniale della società Alfa s.p.a.



824

## Ministero della Giustizia

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI DI GIUSTIZIA  
DIREZIONE GENERALE DELLA GIUSTIZIA CIVILE

UFFICIO III - NOTARIATO

aggiornata al...  
(ed eventuale approvazione  
assembleare ex art. 2364 comma 1 12/11/2003

n.4 c.c.) (ed eventuale perizia di stima esecuta  
ta da giuramento ai fini di tutelare il più pos-  
sibile l'acquirente) che si allega sub "C".

## Art. 6

(Debiti aziendali)

I debiti aziendali ammontano a euro...  
come ob situazione patrimoniale di cui sopra.

La società acquirente Beta s.r.l. conviene con  
la società alienante Alfa s.p.a. [da] di accollare  
si detti debiti, ai sensi dell'art. 1273 c.c.

Per effetto di tale convenzione, quindi, la società  
acquirente non avrà diritto di ripetere dalla  
società alienante quanto pagato ai creditori  
aziendali.

## Art. 7

(Fideiurzione)

La società Delta s.p.s., obbligandosi personal-  
mente verso la società Alfa s.p.a., garantisce  
l'adempimento dell'obbligazione assunta dalla  
società Beta s.r.l. di cui all'art. 6 del presente  
atto.

La stessa società Delta s.p.s. garantisce altresì  
il pagamento delle somme eventualmente da  
versare a titolo di penale, dalla società Beta s.r.l.  
alla società Alfa s.p.a. di cui all'art. 4  
del presente atto, per un importo massimo  
garantito pari ad euro... (in lettere).

(eventuale beneficio di escussione ex art. 1944 comma

2 c.c. e altre disposizioni accessorie relative alla  
fiduciaria).

### Art. 8

(Valore dei beni trasferiti)

Il valore del bene immobile trasferito è di  
euro... (in lettere), e dei beni mobili trasferiti  
il complessivo di euro... (in lettere).

### Art. 9

(Corrispettivo)

Essendo le passività aziendali maggiori rispetto  
alle attività aziendali, e stante quanto sino  
ad ora convenuto, la società Alfa s.p.a. e  
la società Beta s.r.l. pattuiscono che non sia  
obbligato alcun corrispettivo per la presente cessione,  
o carico della società acquirente.

Le parti pattuiscono, altresì, che la società  
Alfa s.p.a. è obbligata a corrispondere  
alla società Beta s.r.l. la somma di  
euro... (in lettere), corrispondente alle passività  
banche e da quelle derivanti da debiti verso  
i dipendenti per trattamento di fine rapporto e  
retribuzioni maturate.

La società Gamma s.p.a. si assume verso  
la società Beta s.r.l. l'obbligazione del  
pagamento di detta somma, ai sensi dell'  
art. 1272 c.c.,

(prevista eventuale liberazione del debitore  
espromesso).

Qualora, poi, la destinazione urbanistica  
del compendio immobiliare, contenuto nell'azienda,  
venga in futuro a modificarsi - da zona

Fiome maggio 1981



824

destinata ad impianti industriali  
o zone residenziali o commerciali

Ministero della Giustizia

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI DI GIUSTIZIA  
DIREZIONE GENERALE DELLA GIUSTIZIA CIVILE

UFFICIO III - NOTARIATO

la società Beta s.r.l. 12/11/2003

sarà obbligata a pagare una somma di  
denaro corrispondente alla metà della  
differenza tra il valore attuale dell'opificio  
industriale, per il corso ... (in lettere)  
ed il maggior valore attribuibile in conseguenza  
dell'eventuale nuova destinazione urbanistica.

Detto valore sarà determinato da una valuta-  
zione esperta della società Zeta s.p.a., con  
sede in ..., iscritta al Registro delle Imprese  
di ... al n. ... (prevedere se è prudente  
stima o mero arbitrio ex art. 1349 c.c.)

Art. 10

(Effetti)

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi.  
La proprietà, il possesso giuridico ed il mate-  
riale godimento dei beni oggetto della presente  
cessione sono trasferiti alla parte acquirente con  
effetto da oggi.

Art. 11

(Ipoteca legale)

La società Alfa s.p.a. rinuncia ad ogni  
eventuale ipoteca nascente dal presente atto, con  
espresso del competente conservatore da ogni respo-  
sabilità al riguardo.

Art. 12

(Spese dell'atto)

Le spese del presente atto e sue consequenziali  
sono ripartite tra le parti come segue: ...



## POSTILLE

- (1) si annulli la parola: "compra";
- (2) si annullino le due parole: "attività orientali";
- (3) si annulli la parola: "compendio", e si aggiunga la parola: "complesso";
- (4) si annulli la parola: "predisto" e si aggiunga la parola: "predestato";
- (5) si annulli la parola: "oggetto";
- (6) si annullino le due parole: "a Roma";
- (7) si annulli la parola: "e"

Sin qui sette postille e nove parole annullate. Io notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, presenti i testi e unitamente agli allegati, ai componenti che da me interpellati lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Scritta interamente a mano da me notaio, essa consta di quattro fogli dei quali occupa sette facciate per intero e della ottava sin qui.

(sottoscrizioni di AA.

B.B.

C.C.

D.D.

Romolo Romani notaio

(segue sigillo)

fi me marginali