

## AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente privata scrittura da valere ad ogni effetto di legge, e da trattenersi tra gli originali del Notaio che autenticherà l'ultima firma, tra le parti:

- **Società Impianti Risalita Sestola S.I.R.S. S.p.A.** (nel prosieguo anche solo SIRS SpA) con sede in Sestola (MO), Via Cavalcabò 2, codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Modena 00399410364, Rea 160114 dello stesso registro Imprese, in persona del legale rappresentante signor Pelloni Giampaolo, nato a Sestola (MO) il 17 settembre 1944, e residente in Sestola (MO), Via Libertà 86, codice fiscale PLL GPL 44P17 I689U, nella sua veste di presidente del consiglio di amministrazione, autorizzato a quanto infra da poteri tutti lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione con sua deliberazione del 16-12-2011 il cui verbale in estratto autenticato dal Notaio Gino Bergonzini di Modena in data odierna rep. 45827 si allega in calce **sub A**);

nel seguito della scrittura denominata anche "Concedente" o "Locatrice";

e

- **Zerolupi S.r.l.**, con sede in Sestola, Piazza Vittoria n.2, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Modena 02837100367; Rea 335556 dello stesso registro imprese, in persona del suo legale rappresentante signor Magnani Paolo, nato a Pavullo nel Frignano il 30 giugno 1964, nella sua veste

di Amministratore Unico, quindi in nome, conto e legale rappresentanza della società, autorizzato a quanto infra da poteri tutti lui conferiti dall'assemblea ordinaria dei soci con sua deliberazione in data 28 novembre 2011 il cui verbale in estratto autenticato dal Notaio Gino Bergonzini di Modena in data odierna rep. 45828 si allega in calce **sub B)**, nel seguito della scrittura denominata anche "conduttrice";

#### P R E M E S S O

a) che la società Concedente risulta unica proprietaria di un'azienda organizzata, tra l'altro, per la costruzione e gestione di impianti sportivi, funivie, sciovie, seggiovie, cabinovie nella zona appenninica;

b) che la società Concedente svolge la propria attività nel settore delle seggiovie quale unica proprietaria della seggiovia denominata " LC01 seggiovia quadriposto ad agganciamento temporaneo "Lamaccione - Pian Cavallaro" situata nel comprensorio sciistico di Passo del Lupo, nei Comuni di Montecreto e Riolunato (MO). L'impianto è costituito essenzialmente dalla stazione di partenza (di rinvio a valle) con ampio magazzino veicoli, dalla stazione di arrivo (motrice a monte), dai sostegni di linea, dalla fune portante-traente e dai veicoli per il trasporto degli sciatori. Le stazioni dell'impianto, di valle e di monte, sono situate nel territorio del Comune di Montecreto, la cui proprietà è del Comune di Sestola, mentre parte della linea attraversa anche suoli del comune di Riolunato, il tutto mercé contratti di "concessio-

ne libera disponibilità di suoli di proprietà comunale” stipulati rispettivamente in data 7 maggio 1992 con il Comune di Sestola, scrittura registrata a Pavullo l'8 maggio 1992 al n. 271, volume parte prima, in data 28 aprile 2010 con il comune di Riolunato, scrittura registrata a Pavullo il 27 gennaio 2011 al n.10/3 atti privati, serie 2., attualmente in corso di rinnovo.

Il complesso della stazione di partenza è composto, oltre che dalle strutture metalliche proprie della seggiovia: puleggia di rinvio, cilindro di tensionamento, telaio, copertura, etc., anche da due fabbricati distinti:

magazzino veicoli seminterrato, realizzato in cemento armato, superficie lorda di circa 496 mq.;

cabina di comando, realizzata in struttura metallica prefabbricata rivestita in legno, superficie lorda di circa 20 mq..

La stazione di arrivo, a monte, comprende, oltre alle strutture metalliche della seggiovia: puleggia motrice, motore elettrico principale, telaio, copertura, ecc., altri fabbricati ad uso esclusivo dell'impianto:

- locale interrato, realizzato in cemento armato, superficie lorda di circa 99 mq., vi sono posizionati, in locali distinti: i trasformatori di corrente MT/BT, il gruppo elettrogeno per l'azionamento di riserva e gli azionamenti elettrici principali;

- cabina di comando, realizzata in struttura metallica prefabbricata, superficie lorda di circa 18 mq, ospita tutte le apparecchiature elettriche ed i macchinisti addetti al funzionamento

dell'impianto.

Le costruzioni risultano effettuate su terreni di proprietà del Comune di Montecreto (MO) in forza di un diritto di proprietà superficiaria concesso con atto del 21 ottobre 2009; risultano accatastate presso il Catasto Fabbricati del comune di Montecreto, località Lamaccione, come segue:

foglio 31, particella 16 e 18, categoria D8, rendita euro 13.042,00.

I sostegni di linea hanno la funzione di sostenere la fune portante-traente alla quale sono ancorati i veicoli di trasporto sciatori. L'impianto ha n. 17 sostegni; sono realizzati in struttura metallica scatolata fissata, mediante adeguati tirafondi di ancoraggio, ad una fondazione in cemento armato. In totale, la seggiovia comprende n. 112 veicoli quadriposto del tipo senza cupola.

c) che la società Concedente intende concedere in affittanza il ramo di azienda suddetto alla società ZEROLUPI SRL;

d) che la società Condittrice è interessata a prendere in affitto il ramo d'azienda di proprietà della S.I.R.S. S.p.A., relativo all'esercizio di cui al punto b) che precede;

tutto ciò premesso

#### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1) La premessa e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto e devono intendersi qui come letteralmente trascritti, nonché letti e confermati dalle Parti.

2) La società S.I.R.S. S.p.A., a mezzo come sopra, concede in affitto alla società ZEROLUPI S.R.L., la quale, a mezzo come sopra, accetta, il ramo d'azienda organizzato per l'attività di gestione dell'impianto di risalita per sport invernali denominato "LC01 seggiovia quadriposto ad agganciamento temporaneo LAMACCIONE - PIAN CAVALLARO" di sua proprietà, situato nel comprensorio sciistico di Passo del Lupo, nei Comuni di Montecreto e Riolunato (Provincia di Modena).

3) Le Parti dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo d'azienda dato in affitto, devono ricomprendersi tutti gli elementi che lo compongono, nessuno escluso, ed in particolare tutti i beni mobili, impianti, macchinari e attrezzature e quant'altro, come da inventario, che viene allegato in calce al presente atto **sub C)**, con espressa esclusione di tutte le attività numerarie - finanziarie, di tutti i crediti e di tutte le passività.

Più precisamente

a) si intendono compresi nel ramo di azienda affittato, in quanto appartenenti alla Concedente:

- i beni materiali ed immateriali strumentali;
- le eventuali autorizzazioni, concessioni, licenze, permessi e simili;
- la denominazione con la quale l'azienda è conosciuta;
- i contratti in corso con il personale dipendente in forza nel ramo di azienda oggetto del presente atto;
- l'avviamento commerciale, quale attitudine dell'impresa a pro-

durre beni e servizi, ad attirare clienti ed a conseguire risultati economici propri dell'organizzazione ad impresa;

Resta peraltro inteso che sono ricompresi nell'affitto del ramo d'azienda tutti quei beni materiali ed immateriali che, se anche non sono specificatamente menzionati nell'inventario, sono nella legittima proprietà e disponibilità della SIRS SpA e sono comunque inerenti al ramo aziendale affittato.

La Condittrice dichiara che tutti i beni costituenti il complesso aziendale, dedotti in contratto, sono idonei all'uso al quale sono destinati e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano con espressa irrevocabile rinunzia ad ogni contestazione a tal riguardo.

b) non sono ricompresi nell'affitto del ramo d'azienda:

- le disponibilità liquide, i crediti, i debiti di qualsiasi natura, compresi quelli tributari, quelli derivanti da sanzioni amministrative o da obblighi risarcitori relativi ad inadempimenti, fatti, atti o circostanze anteriori alla consegna del ramo d'azienda e comunque imputabili e/o riferibili alla Concedente;

- la eventuale merce giacente in magazzino;

- i contratti attivi e passivi stipulati dalla Concedente per l'esercizio del ramo d'azienda.

4) Come si preciserà meglio nel seguito del presente atto, le parti convengono espressamente che, in deroga al principio dell'appartenenza dei beni alla Concedente, i beni acquistati dalla Condittrice in corso di contratto di affittanza sono di sua

proprietà.

5) Il canone di affitto è convenuto ed accettato dalle parti in euro 100.000,00= (centomila/00) annui (oltre ad Iva nella misura di legge); verrà pagato in due rate semestrali anticipate di euro 50.000,00= (cinquantamila/00)) al domicilio della locatrice entro il giorno 10 di ogni semestre.

Nella quantificazione del corrispettivo, le Parti hanno tenuto conto degli oneri che gravano sulla conduttrice nel presente contratto negli articoli che seguono.

Dal canone di affitto saranno dedotte:

- gli eventuali compensi spettanti alla Condittrice per prestazioni eseguite dalla stessa a favore della Concedente a qualsiasi titolo;
- le somme previste al punto 8) del contratto.

La Condittrice non potrà ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione od eccezione.

Il ritardato pagamento del canone darà luogo, in ogni caso, alla corresponsione di un interesse calcolato al tasso legale, in ragione di anno, maggiorato di tre punti

Eventuali pagamenti effettuati da parte della Condittrice alla Concedente:

- in misura superiore al canone maturato alla data del pagamento, saranno da imputare a canoni anticipati per i periodi residui di durata dell'affittanza;

- in misura superiore ai canoni complessivi previsti per la durata dell'affittanza, avranno l'effetto di prolungare la durata dell'affittanza stessa per un periodo corrispondente ai canoni pagati in misura eccedente rispetto alla originaria durata dell'affittanza.

6) Il contratto d'affitto decorrerà dal 16 dicembre 2011 per terminare il 30 giugno 2015, fatto salvo quanto previsto all'ultimo comma del precedente punto 5); il primo anno di affittanza inizia il 16 dicembre 2011 e terminerà il 30 giugno 2012; gli altri anni decorreranno dal 1° luglio per terminare il 30 giugno dell'esercizio successivo.

Il contratto potrà avere tacita proroga di 4 (quattro) anni a partire dal 1° luglio 2015. Fino da ora le parti convengono che la società Concedente non potrà per qualsiasi motivo opporre diniego di rinnovazione alla prima scadenza del 30 giugno 2015.

Sarà facoltà della sola Conduttrice di recedere anticipatamente dal presente contratto di affitto d'azienda; in tal caso, il recesso potrà esercitarsi tramite comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A. R. da inviare alla Concedente, a pena di inefficacia, almeno 3 (tre) mesi prima della data di recesso.

Il possesso dell'azienda e dei beni che la compongono viene trasferito entro il 16 dicembre 2011 e da tale data decorreranno gli effetti attivi e passivi del contratto.

7) E' fatto divieto alla Conduttrice di sub-affittare o comodare, in tutto o in parte, il ramo d'azienda e di cedere a terzi il pre-



sente contratto, senza il consenso scritto della Concedente.

08) La Condittrice si impegna a "conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti" così come previsto dal secondo comma dell'art. 2561 c.c..

Tra le Parti si conviene che per conservazione dell'efficienza dell'organizzazione e degli impianti si intende:

a) l'accollo da parte della Condittrice di tutte le spese di manutenzione e riparazione ordinarie e straordinarie eseguite sui beni facenti parte del ramo d'azienda, e ciò con espressa deroga alla norma dell'art. 1621 c.c.;

b) l'accollo delle spese relative alla sostituzione e rinnovo dei beni facenti parte dell'azienda totalmente distrutti o resi inservibili per colpa della Condittrice.

In deroga all'art.2561 CC. la Condittrice è esonerata dalla responsabilità del deperimento e del degrado d'uso dei beni aziendali, che fanno carico alla Concedente, alla quale competono ai fini fiscali gli ammortamenti giusto quanto previsto dall'art.102 co.8 del T.U.I.R..

E' fatto obbligo alla Condittrice di servirsi del ramo aziendale secondo la destinazione attuale, in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione produttiva. Dovrà inoltre rispettare e fare rispettare tutte le prescrizioni di legge connesse all'attività svolta mediante il ramo d'azienda, restando responsabile verso la società Concedente di ogni conseguenza dannosa che dovesse derivare da eventuali inadempienze.

La Condittrice è unica responsabile per l'utilizzo degli edifici, delle macchine, degli impianti, delle attrezzature oggetto dell'affitto e si impegna ad adeguarli, ove necessario, alle normative in tema di sicurezza, di igiene pubblica e sanità. Il relativo costo di adeguamento, preventivamente concertato con la Concedente, sarà a carico di quest'ultima. La Condittrice si impegna, però, ad anticipare le somme necessarie che saranno immediatamente considerate quali anticipi del canone di affittanza.

La Concedente dichiara che gli impianti rientranti nel ramo di azienda, che con il presente atto viene concesso in affittanza, vengono consegnati in stato efficiente e pronti all'uso e pertanto le eventuali manutenzioni effettuate anteriormente alla stipula del presente atto e quelle eventualmente ancora in corso sono ad esclusivo carico della Concedente.

9) Le Parti convengono che, qualora la Condittrice ritenga di dover immettere nuovi beni nel ramo di azienda condotto in affitto, lo potrà effettuare senza bisogno di autorizzazione da parte della Concedente; la proprietà degli stessi è riconosciuta in capo alla Condittrice medesima.

Salvo diversa volontà dell'Affittuaria, la società locatrice a fine affittanza dovrà acquistare i beni strumentali immessi nell'azienda dalla Condittrice al valore di mercato del momento.

10) La società conduttrice si impegna ad avvertire e a concorda-

re con la Concedente l'eventuale cessione di beni oggetto dell'affittanza.

11) Alla scadenza del contratto, l'azienda ed i beni che la compongono (con esclusione delle scorte di magazzino) verranno restituiti nel medesimo stato in cui si troveranno. La Condittrice potrà asportare i beni che avesse inserito nel corso del contratto e che non intende cedere alla Concedente. Le eventuali modifiche od interventi, non asportabili, eseguiti sugli impianti e sui macchinari verranno lasciati nella disponibilità della Concedente, previa corresponsione da parte della Concedente del rimborso delle spese sostenute per la loro realizzazione.

12) Al momento della riconsegna del ramo aziendale verrà, in contraddittorio tra le Parti, redatto un inventario dei beni; la Condittrice dovrà regolare in denaro, entro trenta giorni dalla riconsegna, le differenze fisiche di inventario solamente per i beni che dovessero risultare mancanti. La reintegrazione in denaro sarà commisurata al valore concreto dei beni al termine del contratto.

13) La Condittrice sarà e rimarrà, anche una volta intervenuta la cessazione del contratto d'affitto del ramo d'azienda, unica ed esclusiva responsabile di tutte le obbligazioni, contrattuali ed extracontrattuali, comunque derivanti da atti, fatti ed omissioni posti in essere durante la gestione del ramo d'azienda, o comunque a questa connessi.

La Condittrice si impegna comunque a tenere indenne e malle-

vata la Concedente da ogni responsabilità per obbligazioni di qualunque natura, ivi comprese imposte, tasse, contributi, etc. relativi al ramo d'azienda affittato e derivanti da atti, fatti, ed omissioni posti in essere durante il contratto di affitto del ramo d'azienda o comunque fino alla riconsegna del ramo d'azienda, se posteriore.

La Condittrice si impegna, altresì, a tenere indenne e manlevare la Concedente da ogni responsabilità per l'uso dei mobili e degli impianti o macchinari tutti, nel corso della vigenza contrattuale e comunque fino a quando e per tutto il periodo questi rimarranno di fatto nella disponibilità della Condittrice, restando a carico di quest'ultima, ogni onere e conseguenza in ordine, ad esempio, al mancato rispetto delle norme antinfortunistiche, sanitarie, ecc., o di qualsivoglia altra disposizione di legge vigente e così in ordine a tutti i rischi inerenti all'esercizio dell'impresa ed all'uso del ramo d'azienda affittato e dei suoi singoli componenti, ivi incluso ogni eventuale danno a terzi.

14) La Condittrice si obbliga a consentire alla Locatrice, tramite propri incaricati, l'accesso ai luoghi ove è svolta l'attività per effettuare ispezioni ai beni oggetto del presente contratto di affitto di ramo d'azienda; prima di ogni accesso dovrà essere dato un preavviso minimo di cinque giorni lavorativi.

15) Ai fini delle norme civilistiche riguardanti l'avviamento commerciale del ramo d'azienda, la Condittrice prende atto che l'azienda di cui trattasi è già avviata e pertanto nulla avrà a pre-

tendere al termine del rapporto.

16) La Locatrice dichiara di essere legittimata con ogni autorizzazione necessaria per condurre la sua attuale attività e presta garanzia per la regolarità del ramo d'azienda affittato con tutte le norme urbanistiche, igienico-sanitarie, antinfortunistiche, antincendio e qualsiasi altra norma vigente prevista per l'esercizio della attività del ramo di azienda affittato, dichiarando l'insussistenza di prescrizioni a suo carico da parte delle Autorità competenti; a tale scopo si impegna a tenere indenne la Conduttrice da qualsiasi multa, penalità o molestia.

Eventuali manchevolezze riscontrate successivamente ma da imputare al periodo antecedente alla stipula del presente contratto, potranno essere sanate direttamente dalla Conduttrice con addebito alla Concedente delle spese ed oneri sostenuti, e loro imputazione al canone d'affitto da pagare e/o altri eventuali debiti nei confronti della Concedente.

Al di fuori di quanto previsto nel presente articolo, nessuna altra responsabilità potrà essere addebitata alla Concedente in ordine all'utilizzo del ramo d'azienda, rimanendo a carico della Conduttrice ogni onere e conseguenza circa la sussistenza dei requisiti necessari o di quelli previsti come obbligatori da qualche disposizione di legge futura.

La Locatrice si impegna a fare quanto necessario presso le Pubbliche autorità ed ogni ufficio pubblico e privato per facilitare l'avvio della gestione della Conduttrice e la continuazione dei

rapporti nei quali essa eventualmente subentrerà.

La Condittrice prende atto del piano pluriennale di manutenzione dell'impianto, impegnandosi ad agevolarne la realizzazione e a non richiedere danni e/o rimborso nell'eventualità di fermi dell'impianto stesso solo qualora il fermo non dipenda da atti dipendenti dalla volontà della Locatrice anche riferiti al periodo antecedente la data di decorrenza del presente atto.

17) La Concedente dichiara che, con riferimento al ramo di azienda concesso in affitto, non ha alle proprie dipendenze lavoratori dipendenti, collaboratori e associati di associazione in partecipazione.

Considerato che la Condittrice, ai sensi dell'art. 2112 C.C. è responsabile solidalmente con la Concedente nei confronti del personale dipendente per tutti i crediti da questi maturati, dichiara di non avere pendenze passive di alcun tipo nei confronti anche di coloro che furono in passato dipendenti / collaboratori / associati della Società

Nell'ipotesi in cui la Condittrice fosse tuttavia tenuta a corrispondere somme relative ai rapporti e prestazioni di lavoro subordinato, ivi comprese quelle eventualmente dovute ad Istituti di previdenza ed assistenza obbligatoria, in forza di vincolo di solidarietà passiva, per legge o in forza di provvedimento giurisdizionale e/o amministrativo, potrà imputare l'esborso in conto anticipo canone o compensarlo con eventuali debiti che ha nei confronti della Concedente per il contratto, fermo restando che

la stessa si intenderà comunque surrogata nei diritti dei lavoratori dipendenti e/o Enti previdenziali a norma dell'art. 1203 c.c..

La Locataria si impegna a riconoscere e ad applicare ai lavoratori che eventualmente assumerà i trattamenti economici e normativi previsti dai contratti collettivi, obbligandosi all'osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia assicurativa, previdenziale, antinfortunistica ed igienico-sanitaria ed a provvedere a tutti gli obblighi di legge inerenti la gestione di tali rapporti di lavoro subordinato.

18) In deroga a quanto stabilito dall'art. 2558 c.c. la Condittrice non subentra nei rapporti giuridici posti in essere dalla Locatrice. Viene altresì esclusa qualsivoglia responsabilità della Condittrice per debiti od obbligazioni di qualsiasi natura assunti dalla Concedente o ad essa imputabili fino ad oggi, ivi compresi obblighi e responsabilità di natura tributaria o derivanti da rapporti di lavoro. A titolo meramente esemplificativo, la Condittrice non è obbligata a subentrare nei contratti di somministrazione connessi all'esercizio dell'impresa, relative alle forniture di gas, metano, acqua, telefono, corrente elettrica e simili, nei contratti di agenzia e/o intermediazione ed assicurativi, nonché nei contratti di fornitura passivi.

E' espressamente esclusa qualunque solidarietà passiva della conduttrice.

Resto inteso che, a suo insindacabile giudizio, la Condittrice

potrà comunque subentrare nei rapporti in essere che riterrà opportuno, anche in tal caso è espressamente esclusa qualunque solidarietà passiva della Condittrice in relazione a debiti e/o obblighi maturati dalla Concedente prima del sub ingresso.

19) Le parti convengono che nulla è dovuto a titolo di deposito cauzionale.

20) Per tutta la durata del contratto di affitto del ramo d'azienda viene attribuito alla Condittrice un diritto di prelazione sulla concessione in affitto del ramo d'azienda. Per consentire l'esercizio di tale diritto, la Concedente comunicherà alla Condittrice la volontà di voler affittare il ramo d'azienda affittato a mezzo lettera raccomandata a.r.; la Condittrice dovrà dare riscontro entro trenta giorni dal ricevimento della raccomandata con la stessa forma. Il mancato riscontro costituisce rifiuto della proposta e rinuncia alla prelazione.

La società Concedente potrà cedere a terzi, rispetto ai qui sottoscritti Contraenti, il ramo di azienda e/o le quote della società in cui il ramo d'azienda stesso fosse eventualmente conferito o scisso per effetto di una ristrutturazione aziendale, solo a partire dal 1° luglio 2019; in tal caso la Condittrice avrà in ogni caso il diritto di prelazione.

Fino al 30 giugno 2019, la Concedente non potrà conferire il ramo di azienda o comunque trasferirlo in società ove partecipino persone fisiche o giuridiche terze rispetto alle parti del presente atto.



La società Concedente, a partire dal 1° luglio 2019, qualora intendesse alienare il ramo di azienda e/o le quote della società in cui il ramo d'azienda stesso fosse conferito, dovrà in ogni caso riservare alla Conduttrice il diritto di prelazione, comunicando alla stessa l'intenzione al trasferimento, indicando il corrispettivo da quantificare in ogni caso in denaro, le modalità di pagamento, le eventuali altre condizioni della cessione, il nome dell'acquirente ed il domicilio per la risposta.

La Conduttrice se intende esercitare il diritto di prelazione dovrà comunicare la sua accettazione nel termine di 30 (trenta) giorni liberi.

Viene espressamente concesso alla società Conduttrice il diritto di opzione di acquisto del ramo di azienda qui concesso in affitto o delle eventuali quote della società in cui lo stesso ramo di azienda fosse eventualmente conferito per effetto di ristrutturazione aziendale; tale diritto potrà essere esercitato entro e non oltre il 30 giugno 2019.

Nel caso di esercizio di tale diritto di acquisto le somme pagate dalla Conduttrice a titolo di canoni di affitto anche anticipati rispetto al periodo di maturazione dell'affitto stessa, saranno da considerare in acconto del prezzo della compravendita del ramo di azienda o delle predette quote societarie

21) La società Conduttrice si obbliga a stipulare una polizza di assicurazione vincolata a favore della società Concedente contro i rischi di incendio, furto, danni per eventi naturali e ricorso del

vicino, RCO e RCT, per tutti i beni facenti parte del compendio aziendale, mobili ed immobili, fissi e semi fissi e ciò per valori non inferiori a quelli attribuiti ai beni medesimi dal mercato, o potrà subentrare nelle attuali polizze della Concedente.

22) L'eventuale nullità parziale o totale di una o più clausole della presente scrittura non farà venire meno l'efficacia delle restanti pattuizioni. Le Parti s'impegnano sin d'ora ad aprire una trattativa volta a sostituire le parti nulle con pattuizioni valide, di contenuto equivalente o simile.

23) Ogni modificazione, integrazione o abrogazione delle pattuizioni contenute nella presente scrittura, ivi comprese quelle che ne comportino la novazione o la risoluzione anche parziale, dovranno constare da atto scritto, con indicazione specifica della parte di testo oggetto di variazione, abrogazione od integrazione.

24) Le Parti dichiarano e riconoscono, per quanto possa occorrere, che le pattuizioni che precedono sono frutto anche di amichevole e ponderata intesa tra loro raggiunta, ed hanno natura anche di gentlemen's agreement; le Parti si obbligano pertanto, e non solo sul piano giuridico ma anche come impegno di correttezza, sia ad osservarle lealmente e con spirito collaborativo, sia a porre in essere tutti gli adempimenti per darvi attuazione.

25) La legge sostanziale e processuale applicabile al presente contratto è quella italiana.

Per ogni controversia l'autorità Giudiziaria competente è esclusivamente quella del Foro di Modena.

Per tutto quanto qui non previsto si richiamano le norme di legge in materia, in quanto compatibili.

26) Le spese del presente contratto e dallo stesso dipendenti, ivi comprese le imposte di bollo e registro, sono a carico della Condittrice.

Le Parti contraenti richiedono la registrazione a tassa fissa del presente contratto essendo soggetti ad iva i corrispettivi che verranno pagati a titolo di canone di affitto.

27) Per le tutte le controversie, concernenti i rapporti regolati dal presente contratto, che dovessero insorgere fra le Parti, queste si obbligano ad esperire il tentativo preliminare di mediazione finalizzata alla conciliazione, di cui al D.L .4 marzo 2010 n. 28, in base al procedimento di mediazione dell'organismo istituito, ai sensi dell'art. 2, comma 4 della legge n. 580/1993, presso la Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura del luogo in cui ha la sede legale la Concedente, oppure di altro organismo di mediazione scelto dalle Parti in conformità al decreto n. 28/2010.

In caso di mancata conciliazione, le medesime controversie, ad eccezione di quelle per le quali la legge prevede l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero, saranno decise da un Arbitro unico, che deciderà entro novanta giorni dalla accettazione della nomina o in quel diverso termine convenuto tra le Parti. La nomina dell'Arbitro unico, in caso di disaccordo fra le parti, dovrà essere effettuata dal Presidente della Camera di commercio, in-

dustria, artigianato e agricoltura di Modena. L'Arbitrato, avrà sede a Modena, deciderà in via rituale secondo il diritto, in modo irrevocabilmente vincolante per le parti.

L'Arbitro stabilirà a chi farà carico o le eventuali modalità di ripartizione del costo dell'arbitrato.

Letto confermato e sottoscritto a Modena, li 16 dicembre 2011

F.TO MAGNANI PAOLO

F.TO PELLONI GIAMPAOLO

AUTENTICA DI FIRMA

REPERTORIO N. 45829

RACCOLTA N. 26450

In Modena, nel mio studio, Via Cavallerini n. 11, addì sedici del mese di dicembre Duemilaundici.

Certifico io sottoscritto Dottor GINO BERGONZINI, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena con residenza in detta città, che i Signori:

- Pelloni Giampaolo, nato a Sestola (MO) il 17 settembre 1944, domiciliato presso la sede sociale di cui infra;

agente, non in proprio, ma esclusivamente nella sua veste di presidente del consiglio di amministrazione, quindi in nome e legale rappresentanza della:

- **Società Impianti Risalita Sestola S.I.R.S. S.p.A.** (nel prosieguo anche solo SIRS SpA) con sede in Sestola (MO), Via Cavalcabò 2, codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Modena 00399410364, Rea 160114 dello stesso registro Imprese,

autorizzato da poteri tutti lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione della società stessa con sua deliberazione del 16-12-2011 il cui verbale in estratto da me Notaio autentificato in data odierna rep.45827 trovasi allegato sotto la lettera "A" alla scrittura privata che precede;

- Magnani Paolo, nato a Pavullo nel Frignano il 30 giugno 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra; agente nella sua veste di Amministratore Unico, quindi in nome, conto e legale rappresentanza della società,

- **Zerolupi S.r.l.**, con sede in Sestola, Piazza Vittoria n.2, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Modena 02837100367; Rea 335556 dello stesso registro imprese; autorizzato da poteri tutti lui conferiti dall'assemblea ordinaria dei soci con sua deliberazione in data 28 novembre 2011 il cui verbale in estratto autentificato da me notaio in data odierna Rep. 45828 trovasi allegato sotto la lettera "B" alla scrittura privata che precede;

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo hanno apposto a margine dei fogli intermedi ed in calce della scrittura privata che precede la loro firma alla mia presenza alle ore 20,30 e mi richiedono di conservare detta scrittura nella raccolta dei miei atti con facoltà espressa di rilasciarne copie conformi all'originale.

F.TO GINO BERGONZINI NOTAIO