

CESSIONE DI RAMO D'AZIENDA

L'anno duemilanove (2009) e questo giorno 18 (diciotto) del mese di aprile con la presente scrittura privata,

TRA

Unicoop Tirreno Società Cooperativa a mutualità prevalente con sede legale in Piombino, Fraz. Vignale Riotorto, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro Imprese di Livorno 00103530499, in persona di Paolo Palmerio nato a Roma il 26 settembre 1951, in qualità di procuratore speciale, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, a quanto appresso autorizzato in virtù di procura speciale autenticata dal Notaio Gian Luca Cristiani in data 16 settembre 2008 (registrata a Piombino il 19 settembre 2008 al numero 3428 serie I) e giuste delibere del Consiglio di Amministrazione del 25 settembre 2008 e del 12 marzo 2009, d'ora innanzi denominata più brevemente anche "*Unicoop Tirreno*", "*Parte Venditrice*" o "*Cedente*"

Immobilmare S.r.l., con sede legale in Castellammare di Stabia, Corso Garibaldi 118, Codice Fiscale e Numero d'iscrizione al Registro Imprese di Napoli 04558131217 in persona dell'Amministratore Unico Apuzzo Michele nato a Vico Equense il di 11 giugno 1970, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, a quanto appresso autorizzato in virtù delle vigenti norme di funzionamento, d'ora innanzi più brevemente denominata anche "*Immobilmare*", "*Parte Acquirente*" o "*Cessionaria*",

PREMESSO

1. che il Gruppo *Unicoop Tirreno* è proprietario di una molteplicità di strutture di vendita del tipo minimercati, supermercati ed ipermercati ubicate in quattro regioni del territorio nazionale, Toscana, Lazio, Umbria e Campania;
2. che *Unicoop Tirreno* è piena ed esclusiva proprietaria di quattro strutture di vendita tipo supermercato ubicate nella Regione Campania e più esattamente a: Solofra Via Starza Novella, Castellammare di Stabia Corso Garibaldi, Soccavo V.le Traiano e Nocera Inferiore - Via Napoli;
3. che *Unicoop Tirreno* s.c. intende cedere alla società *Immobilmare S.r.l.*, la quale si è dichiarata disponibile ad acquistare, i quattro Supermercati posti nella regione Campania;
4. che la dismissione dei quattro supermercati è stata unitariamente concepita e deliberata dalla *Cedente* al fine di concentrare le politiche commerciali del Gruppo *Unicoop Tirreno* nelle regioni Toscana e Lazio, così ottenendo una riorganizzazione del *format* su base regionale e perseguendo, nell'ottica della razionalizzazione, importanti sinergie per la riduzione dei costi ed un più alto livello di omogeneità delle condotte commerciali;
5. che, nonostante la sottoscrizione di singoli contratti di cessione per ogni struttura di vendita, le parti considerano la presente operazione unitaria ed inscindibile, e pertanto subordinata all'effettiva dismissione della totalità dei supermercati, gestiti da *Unicoop Tirreno* in Campania, di cui al punto 2 che precede;

6. che dell'unitarietà dell'operazione, degli obblighi contrattuali e degli impegni reciprocamente assunti si è tenuto conto nella valutazione delle poste trasferite e conseguentemente per la determinazione del corrispettivo di cessione;
7. che il ramo aziendale oggetto del presente contratto, di seguito denominato anche "Ramo d'Azienda", è ubicato in Napoli, loc. Soccavo, viale Traiano, ed è costituito da una serie di beni e diritti funzionalmente collegati per l'esercizio, in una media struttura di vendita tipo "Supermercato", del commercio al dettaglio di generi alimentari e non;
8. che allo stato attuale l'attività dell'azienda risulta sospesa dal 24 ottobre 2008 per consentire i lavori di messa in sicurezza del terreno e dell'edificio - interessato da un fenomeno di dissesto idrogeologico in data 15.9.2001 - ed integrale ricostruzione della struttura che ospita il supermercato, intervento quest'ultimo per il quale non sono ad oggi stati ancora rilasciati i necessari titoli autorizzatori;
9. che la struttura è interessata da due ordini di demolizione (n°917 del 4.4.1997 e 3111 del 9.1.1996) ritualmente impugnati e la cui efficacia risulta attualmente sospesa dal Consiglio di Stato con ordinanza n°2054/97 della V Sezione;
10. che *Unicoop Tirreno* ha inviato al Comune di Napoli la comunicazione di interruzione della attività di vendita al dettaglio - che si allega al presente atto, unitamente all'autorizzazione amministrativa sì da costituirne parte integrante sotto la lettera "A" - in data 24 ottobre 2008;
11. che, in considerazione degli ingenti lavori necessari per garantire la agibilità dei locali del supermercato, *Unicoop* ha in corso trattative con lo IACP di Napoli per la rinnovazione del contratto di locazione che verrà a scadere il prossimo 3.1.2011, onde garantire una durata più lunga del rapporto a fronte dell'investimento che è necessario effettuare;
12. che *Immobilmare* dichiara di ben conoscere il contenuto del contratto di locazione stipulato tra COOP Campania (dante causa di *Unicoop Tirreno*) in data 28.12.1998 e lo IACP di Napoli, nonché la convenzione sottoscritta in pari data dalle medesime parti;
13. che *Immobilmare* dichiara di ben conoscere lo stato dei luoghi, gli interventi necessari per la messa in sicurezza del terreno, tutti gli atti amministrativi relativi al ramo di azienda oggetto del presente contratto ed alla sua sede, nonché i progetti per la ricostruzione dell'immobile che lo ospita e per la messa in sicurezza del terreno, circostanze tutte delle quali si è tenuto conto nella determinazione del

prezzo della presente cessione;

14. che *Immobilmare* dichiara pertanto di ben conoscere ed accettare la attuale consistenza del ramo di azienda oggetto del presente contratto e di considerarlo adatto – per le sue potenzialità e l'avviamento maturato nel periodo in cui è stato attivo – all'uso cui è destinato e rispondente ai propri interessi, e quindi di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
15. che le parti intendono quindi oggi procedere, a tutti gli effetti, alla cessione del ramo di azienda;
16. che *Immobilmare* dichiara che è addivenuta alla sottoscrizione del presente contratto in quanto è proprio interesse, in considerazione della intervenuta sospensione dell'attività del ramo di azienda, impiegare sin da ora definitivamente il personale già alle dipendenze dell'azienda ceduta presso altri punti vendita della propria rete. che le parti in data 19 marzo 2009 hanno inviato ai soggetti sindacali tempestiva comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 47 della legge numero 428/90 ;
17. che, a fronte della richiesta di esame congiunto inviata dalle Organizzazioni Sindacali, le parti hanno convocato le stesse per il giorno 25 marzo 2009;
18. che, a seguito delle successive comunicazioni inviate alle parti dalle stesse Organizzazioni Sindacali e della mancata presentazione dei destinatari della comunicazione di cui al citato art. 47 all'incontro richiesto, *Unicoop Tirreno* ed *Immobilmare Srl* in data 25 marzo hanno sottoscritto il verbale di incontro che si allega sotto la lettera "D", unitamente a copia delle suddette comunicazioni;
19. che *Unicoop Tirreno* garantisce che i lavoratori subordinati impiegati nell'ambito del ramo d'azienda sono - alla data del 17 aprile 2009 - esclusivamente quelli elencati per numero di matricola *Unicoop Tirreno* nel prospetto che si allega sotto la lettera "B" e che non esistono altri rapporti di lavoro;
20. che la situazione patrimoniale di trasferimento relativa al ramo d'azienda ceduto è quella risultante dal prospetto delle attività e delle passività che si allega al presente atto sotto la lettera "C";
21. che copia dei contratti inerenti il ramo di azienda qui ceduto è stata consegnata prima della sottoscrizione del presente atto dalla *Unicoop Tirreno* alla *Immobilmare S.r.l.*, come quest'ultima dichiara;
22. che, conclusivamente, il ramo d'azienda in proprietà di *Unicoop Tirreno* è costituito:
 - a) dai beni e dai diritti così come risultanti dall'inventario, recante descrizione e valore unitario riferito alle date meglio precisate nel proseguo;
 - b) dalla titolarità della autorizzazione commerciale n°

311706 rilasciata in data 17 novembre 1999 allegata in copia al presente atto sub lettera "A";

- c) dall'avviamento commerciale;
- d) dai rapporti di lavoro con i dipendenti addetti al punto vendita e di cui all'elenco, riferito alla data del 17 aprile 2009, allegato al presente contratto sub "B";
- e) dai rapporti contrattuali nascenti dai contratti consegnati ad *Immobilmare* prima del presente atto, tra cui in particolare quelli inerenti il godimento del fondo aziendale, tutto ciò premesso, le Parti, come sopra costituite,

STIPULANO E CONVENGONO

Articolo uno

Premesse ed Allegati.

1.1.- Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente atto e ne costituiscono, ove necessario, criterio interpretativo.

1.2.- I fatti e le dichiarazioni in essi rappresentati costituiscono i presupposti in forza dei quali le Parti si sono determinate all'odierno accordo contrattuale.

Articolo due

Oggetto del contratto

2.1.- **Unicoop Tirreno Soc. Cooperativa a mutualità prevalente**, come sopra rappresentata, cede ad **Immobilmare S.r.l.**, che, come sopra rappresentata, acquista il Ramo d'Azienda costituito dall'esercizio commerciale tipo Supermercato posto in Napoli, loc. Soccavo, via Traiano.

2.2. - L'esercizio commerciale è munito di autorizzazione amministrativa n. 311706 del 17 novembre 1999 rilasciata dal Comune di Napoli, per la vendita dei prodotti alimentari e non su una superficie di vendita di mq. 640; autorizzazione che, si allega in copia al presente atto sotto la lettera "A".

2.3.- Il ramo d'azienda viene ceduto nella consistenza di beni mobili, materiali ed immateriali come in premessa elencati e di cui all'analitica descrizione fattane negli allegati e negli articoli che seguono.

2.4.- Il trasferimento dei beni e dei diritti costituenti il ramo d'azienda è limitato a quei beni ed a quei diritti che sono espressamente indicati nel presente atto e nei suoi allegati, con esclusione, pertanto, di quanto non espressamente richiamato.

2.4 Parte Acquirente dichiara di essere in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non.

2.5. La società cessionaria dichiara di appartenere al Gruppo Cavamarket titolare di una rete di supermercati ubicati prevalentemente nella regione Campania e di subentrare nell'esercizio dell'attività con l'insegna "DESPAR". Di tale circostanza si è tenuto conto nella determinazione dell'intero accordo contrattuale e nell'assunzione dei reciproci impegni.

2.6. - Il Ramo d'Azienda, tenuto conto che l'attività risulta sospesa dalla data del 24 ottobre 2008 , è oggi costituito:

- dall'avviamento commerciale;
- dai rapporti di lavoro subordinato con i dipendenti addetti al punto vendita elencati per numero di matricola *Unicoop Tirreno* nel prospetto - riferito alla data del 17 aprile 2009 - che si allega sotto la lettera "B" e di cui più specificatamente in appresso; - dai rapporti contrattuali nascenti dai contratti consegnati a *Immobilmare* prima del presente atto.

Articolo tre

Precisazioni

3.1. - *Unicoop* precisa e *Immobilmare* prende atto che:

- l'attività del supermercato è stata interrotta in data 24 ottobre 2008 stante la necessità di urgenti lavori sull'immobile, perchè interessato da dissesto idrogeologico;
- *Unicoop* ha comunicato in data 24 ottobre 2008 al Comune di Napoli la intervenuta sospensione dell'attività commerciale del punto vendita di Soccavo;
- gli interventi sull'immobile fanno carico esclusivamente ad *Unicoop* e ai suoi aventi causa, in quanto soggetti realizzatori dell'immobile sul terreno di cui lo IACP ha concesso la locazione;
- la proprietà dell'immobile passerà dell'Istituto Autonomo della Case Popolari di Napoli secondo quanto previsto negli accordi con lo stesso IACP;
- del costo degli interventi sull'immobile si terrà conto in sede di stipula del nuovo contratto con cui - alla scadenza del contratto attualmente in essere - lo IACP concederà a *Unicoop* o suoi aventi causa il godimento dell'immobile stesso e del terreno su cui sorge;
- l'immobile sede del ramo di azienda è stato interessato dall'ordinanza sindacale n°311 del 9.1.1996 e dal successivo provvedimento 2917 del 14.4.1997 che ne ordinavano la demolizione;
- i detti provvedimenti sono stati ritualmente impugnati da COOP Campania e che il Consiglio di Stato ne sospendeva l'efficacia con ordinanza n° 2054/97 della V Sezione;
- il ricorso è tuttora pendente, in attesa di definizione;
- *Unicoop* ha presentato istanza di condono ai sensi del D.L. 269/03, pagando integralmente i relativi oneri;
- respinta detta istanza di condono, l'Amministrazione comunale ha attivato una procedura per poter comunque sanare la situazione edilizia dell'immobile ed autorizzare gli interventi per la sua messa in sicurezza, sì da garantirne la agibilità;
- *Unicoop* ha sospeso con nota del 24 marzo 2009 indirizzata allo IACP il pagamento del canone di locazione, sì che non risulta pagato il canone relativo al trimestre Aprile / Giugno 2009 .

3.2. - *Immobilmare*, preso atto di quanto sopra, dichiara di aver preso diretta visione dello stato dei luoghi e dell'immobile, di ben conoscere gli atti amministrativi che lo hanno interessato nonché i progetti per la sua riedificazione e della circostanza che la stessa farà carico all'acquirente del Ramo di Azienda.

3.3. - *Immobilmare* dichiara di accettare il Ramo di azienda oggetto del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a lei ben noto, accollandosi pertanto ogni onere ed accettando il conseguente rischio connessi alla riedificazione dell'immobile sede dell'Azienda, salvo quanto in questo atto pattuito.

3.4. - Di tutte le circostanze che precedono e degli impegni assunti le parti hanno tenuto debito conto nella determinazione del prezzo di cessione del Ramo di Azienda.

Articolo quattro

Obblighi delle Parti

4.1.- *Immobilmare*, per effetto del presente contratto, subentra nella titolarità dell'autorizzazione amministrativa di cui sopra e che, in copia, è allegata al presente contratto sotto la lettera "A", nonché nella titolarità delle poste attive e passive come risultanti dall'allegato "C".

4.2.- *Immobilmare* subentra altresì nei diritti, negli obblighi e nei rapporti tutti risultanti dal presente contratto e dai suoi allegati ed in particolare nel contratto di locazione citato in premessa.

4.3 - *Unicoop Tirreno* provvederà ad effettuare nei confronti del locatore la comunicazione di cui all'articolo 36 della Legge 392/78.

4.4. - Con la firma del presente contratto *Unicoop Tirreno* si impegna a prestare il proprio consenso, ove richiesto, ed a fare quanto necessario od opportuno per consentire l'intestazione a favore di *Immobilmare* di tutte le licenze, e concessioni riferite o riferibili all'attività da svolgersi nel Punto Vendita e richiesto dalla legge e/o dai regolamenti locali.

Articolo cinque

Corrispettivo della cessione

5.1.- Tenuto conto del fatto che la valutazione delle singole componenti aziendali è stata concordata dalle Parti sulla base di una molteplicità di fattori, il corrispettivo complessivo della cessione è stato convenuto in Euro trentaduemila trecentotrentasei e centesimi settantasette (€ 32.336,77) oltre le imposte di legge.

5.2.- 4.2.- Detto corrispettivo è rappresentato dal valore del complesso aziendale:

5.2.a.All'attivo:

5.2.a.1. Euro centoquindicimila e centesimi zero (€ 115.000,00) per l'avviamento commerciale;

5.2.a.2. Euro dodicimilatrecento novantaquattro e centesimi

novantasette (€ 12.394,97) per cauzioni inerenti il contratto di locazione;

5.2.a.3. Euro tremilatrecentocinquantotto e centesimi settanta (€ 3.358,70) per interessi su cauzioni inerenti il contratto di locazione;

5.2.a.4. Euro undicimila trecentoottantotto e centesimi trentadue (€11.388,32) per rateo anticipato dei canoni di locazione che la cedente si impegna a versare a IACP se dovuto;

5.2.b. Al passivo:

5.2.b.1. Euro novantamila seicentoventinove e centesimi quarantadue (€ 90.629,42) per T.F.R. del personale dipendente di cui all'allegato "B";

5.2.b.2. Euro undicimila seicentasette e centesimi novantacinque (€ 11.607,95) per ferie non godute ed altre competenze maturate alla data del 28 febbraio 2009 dal personale dipendente di cui all'allegato "B" addetto al supermercato di Soccavo;

5.2.b.3. Euro settemila cinquecento sessantasette e centesimi ottantacinque (€ 7.567,85) per rateo anticipato della tredicesima (dal 1 gennaio 2009 al 30 aprile 2009) del personale dipendente di cui all'allegato "B".

5.3 Ferma restando la decorrenza di qualsiasi effetto dalla data di cui all'articolo 13.1, la situazione patrimoniale definitiva di trasferimento, riferita alla data del 30 aprile 2009, dalla quale emergeranno eventuali necessità di conguagli in denaro, anche in considerazione di quanto stabilito dall'articolo 9.5, sarà predisposta, in contraddittorio fra le Parti, entro e non oltre il 15 maggio 2009. Le Parti reciprocamente si impegnano a conguagliare le eventuali differenze emerse, in aumento o diminuzione, nel termine di trenta (30) giorni dalla data di ricalcolo.

Articolo sei

Pagamento del corrispettivo

6.1.- Il pagamento del prezzo di cessione, come sopra determinato, viene corrisposto dalla *Cessionaria* come segue:

- quanto ad Euro dodicimila cinquecento e centesimi zero (€ 12.500,00) la *Cedente* dichiara di averle rimosse mediante compensazione di un precedente credito della *Cessionaria*, e pertanto ne rilascia quietanza;

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) viene corrisposto dalla *Cessionaria* contestualmente alla stipula del presente atto, mediante consegna di assegno bancario non trasferibile numero 0738444635-06 tratto sulla Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Gragnano in data odierna, intestato alla *Unicoop Tirreno*, la quale ne rilascia quietanza;

- la restante somma pari ad Euro 9836,77 (novemilaottocentotrentasei virgola settantasette) entro e non oltre centoventi giorni da oggi.

Articolo sette

Garanzie ed obblighi della Venditrice

7.1. - *Unicoop Tirreno* garantisce:

- la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni costituenti il Ramo d'Azienda oggetto della cessione così come l'inesistenza di diritti di prelazione spettanti a terzi che ne possano ridurre la titolarità e la disponibilità;

- l'inesistenza di vincoli, obblighi, gravami, atti e/o procedimenti, di qualsivoglia natura ed in qualsiasi stato o grado pendenti o minacciati, pregiudizievoli del futuro esercizio dell'attività, salvo quelli espressamente citati nel presente atto;

- la sussistenza dei crediti ceduti, ma non la solvibilità del debitore e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di cessione.

7.2. - Le Parti si danno atto che *Unicoop Tirreno* ha consegnato prima della sottoscrizione del presente atto i documenti che, per legge, devono esser trasferiti alla Cessionaria e custoditi presso l'unità produttiva.

7.3. - *Unicoop Tirreno* garantisce l'inesistenza di debiti verso terzi o di passività in genere diversi da quelli evidenziati nel presente atto e nella situazione patrimoniale definitiva di trasferimento riferita alla data del 30 aprile 2009, come risultante dell'articolo 5.3. Conseguentemente faranno carico ad *Unicoop Tirreno* tutte le passività del ramo d'azienda, non risultanti dalla situazione patrimoniale definitiva, maturate alla data del 30 aprile 2009 ed aventi origine nel periodo antecedente tale data, anche se la loro conoscenza è sopravvenuta rispetto alla cessione dell'azienda.

7.4. - *Unicoop Tirreno* si obbliga comunque a rilevare indenne *Immobilmare* rispetto a tutte quelle pretese da chiunque avanzate e per qualsiasi motivo, diverse da quelle denunciate con il presente atto, imputabili alla gestione dell'attività sino al momento della immissione in possesso del Ramo d'Azienda. *Immobilmare*, a pena di decadenza, dovrà notificare alla Cedente, anche a mezzo fax, entro i trenta (30) giorni successivi alla loro conoscenza, gli atti od i fatti, imputabili alla gestione antecedente il trasferimento del Ramo d'Azienda, che potenzialmente comportino oneri o spese a carico della Cedente medesima.

7.5. - La garanzia per evizione opererà a seguito di accertamento giudiziale della fondatezza delle pretese azionate da terzi e decadrà in assenza di tempestiva denuncia delle domande proposte. La denuncia dovrà essere anticipata a mezzo fax e proposta a mezzo lettera raccomandata A.R. consegnata all'Ufficio Postale entro i trenta (30) giorni successivi all'intervenuta conoscenza delle domande proposte.

7.6. - In deroga all'articolo 2559 del cod. civ., non sono oggetto di trasferimento i rapporti debito/credito con fornitori,

e terzi in genere, che rimarranno pertanto a carico ed a favore di *Unicoop Tirreno*, con la sola eccezione di quelli espressamente elencati nel prospetto, redatto in contraddittorio tra le parti, ed allegato sotto la lettera "C", recante descrizione degli stessi. I valori saranno quelli che emergeranno dalla situazione patrimoniale definitiva, redatta ai sensi dell'articolo 5.3. Eventuali ratei o risconti saranno regolati fra le Parti anche successivamente alla stipula del presente contratto mediante bonifico bancario.

Articolo otto

Obblighi dell' Acquirente

8.1.- *Immobilmare* subentra in tutti i rapporti attivi e passivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2558 cod. civ. limitatamente a quanto menzionato nel presente atto.

8.2.- *Immobilmare* subentra, per effetto del presente contratto, nei contratti di servizio e di utenza, impegnandosi ad effettuare le relative volture.

8.3.- Sono a carico della Cessionaria, che se le assume sin dalla data d'immissione in possesso del Ramo d'Azienda, anche le tasse, i tributi, gli oneri condominiali, le spese di luce, acqua telefono etc. e gli oneri conseguenti alla voltura delle utenze, da compiersi entro trenta (30) giorni dalla data d'immissione. Resta inteso che, in caso di ritardo nella volturazione, ovvero in difetto della stessa, i canoni, i costi e quant'altro corrisposto dalla Cedente, dal giorno di immissione nel possesso dell'azienda, saranno prontamente rimborsati dalla Cessionaria.

8.4.- *Immobilmare* dichiara di non essere tenuta a comunicare l'operazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, obbligandosi comunque a rilevare indenne *Unicoop Tirreno* per ogni eventuale pregiudizievole conseguenza potesse derivare dall'omessa comunicazione o dal divieto dell'operazione

Articolo nove

Personale dipendente

9.1 Le parti si danno atto che sono stati esperiti gli adempimenti di legge, ex-art. 47 L.29/12/90 n. 428 come meglio specificato in premessa.

9.2.- Con la sottoscrizione del presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2112 Cod. Civile, *Immobilmare* subentra nei rapporti di lavoro in essere con obbligo di assicurare agli stessi il trattamento di cui all'art. 2112 Cod. Civile.

9.3.- *Unicoop Tirreno*, del pari, garantisce che non esistono crediti in capo ai prestatori di lavoro, oltre a quelli eventualmente risultanti dai libri obbligatori, pertanto, eventuali spettanze relative al personale maturate alla data del trasferimento e non risultanti dalle scritture contabili di *Unicoop Tirreno* saranno di pertinenza della Cedente, anche

se anticipate dalla *Cessionaria*.

9.4.- Conformemente a quanto previsto dall'art. 2112 comma III°, codice civile, *Immobilmare s.r.l.* applicherà ai dipendenti di cui al citato Allegato "B" il C.C.N.L. del commercio, nonché il contratto integrativo aziendale di Gruppo *Unicoop Tirreno* del 2 Maggio 2006 sino alla data del 31.12.2009, data di scadenza dello stesso.

9.5 Le parti si danno atto che l'allegato provvisorio di cui alla lettera "B" è riferito alla data del 17 aprile 2009 e lo stesso, pertanto, potrà subire delle variazioni in difetto. Tali variazioni saranno unicamente determinate dalla non opposizione alla messa in mobilità, a fronte dell'accordo siglato in data 15 luglio 2008 presso il Ministero del Welfare.

9.6. - Per il caso in cui la società *Immobilmare* sia convenuta in giudizio dal personale dipendente per pretese riferite al rapporto di lavoro con la società *Unicoop Tirreno*, *Immobilmare* medesima chiamerà in giudizio la società *Unicoop Tirreno s.c.* per esser rilevata indenne rispetto alle pretese come sopra azionate. In questo caso *Unicoop Tirreno* è obbligata a costituirsi in giudizio, a coltivare le difese necessarie ed opportune, nonché a manlevare *Immobilmare* e quindi a sostenerne gli oneri ed a pagare quanto eventualmente disposto dal giudice con proprio provvedimento anche se non definitivo.

9.7. - In considerazione del fatto che l'attività del ramo di azienda oggetto di cessione risulta attualmente sospesa e non potrà essere ripresa fintanto che non si sarà proceduto alla riedificazione della struttura che ospita il supermercato, *Immobilmare* dichiara che corrisponde al proprio interesse e pertanto si obbliga a trasferire sin da ora il personale dipendente del supermercato di Soccavo presso altri propri punti vendita. Tale impegno è ritenuto da entrambe le parti essenziale ai fini della conclusione del presente contratto.

Articolo dieci

Garanzia dei livelli occupazionali

10.1.- *Immobilmare* si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a non porre in essere procedure per la riduzione del personale (esclusi i licenziamenti individuali intimati per giusta causa o giustificato motivo soggettivo), licenziamenti collettivi, o plurimi soggettivi relativamente al personale di cui all'elenco sub "B" e ciò per almeno tre (3) anni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Articolo undici

Patto di riacquisto

11.1. Le parti convengono che qualora entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto il Comune di Napoli non abbia rilasciato i necessari provvedimenti autorizzatori, comunque denominati, per procedere alla riedificazione della struttura sede del ramo di azienda ceduto, in loc. Soccavo

viale Traiano e/o entro lo stesso termine non sia stato rinnovato il contratto con lo IACP per la locazione del terreno e della sovrastante struttura (o comunque la concessione in godimento del terreno con diritto di edificarvi il manufatto), *Immobilmare* potrà richiedere ad *Unicoop Tirreno* di riacquistare il ramo di azienda oggi ceduto, dietro pagamento da parte di *Unicoop Tirreno* della stessa cifra oggi corrisposta a titolo di prezzo (oltre eventuali canoni di locazione pagati alla IACP nel periodo intercorso), senza aggravio alcuno.

11.2. - Al momento del riacquisto da parte di *Unicoop*, il ramo di azienda dovrà essere privo del personale dipendente, in quanto *Immobilmare* dovrà aver impiegato quello oggi in forza presso il ramo di azienda compravenduto presso altri propri punti vendita, ai sensi dell'articolo 9.7 che precede.

11.3. - *Immobilmare* si impegna ad adoperarsi in buona fede per ottenere il permesso alla riedificazione dell'immobile ed il rinnovo del contratto di locazione con lo IACP.

11.4. - L'obbligo di riacquisto a carico di *Unicoop* verrà meno per il caso che l'autorizzazione commerciale relativa al ramo di azienda ceduto debba nel frattempo ritenersi decaduta per causa imputabile a *Immobilmare* o comunque nel caso in cui sia ascrivibile a *Immobilmare* il mancato rilascio dei provvedimenti relativi alla ricostruzione dell'immobile o il mancato rinnovo del contratto con lo IACP.

Articolo dodici

Dichiarazioni delle Parti

12.1.- Le Parti, con la sottoscrizione del presente contratto, s'impegnano ad inoltrare ai terzi tutte le comunicazioni necessarie od utili a favorirne il subentro di *Immobilmare* nell'attività oggetto di compravendita.

12.2.- Le Parti dichiarano il proprio domicilio come in atti e sulle stesse grava l'onere di comunicare, a mezzo di lettera raccomandata con a. r., ogni variazione dello stesso.

12.3.- *Immobilmare* dichiara di esser edotta del fatto che il Gruppo *Unicoop Tirreno S.C.* proseguirà nella gestione della propria attività caratteristica anche nella regione Campania e dichiara di consentirvi espressamente anche in deroga a quanto previsto dall'art. 2557 cod. civ..

Articolo tredici

Effetti del contratto

13.1. - Gli effetti giuridici ed economici del presente contratto, ivi compreso l'obbligo di consegna dei beni aziendali, decorrono dal giorno 1 maggio 2009 ore 00.01.

Articolo quattordici

Clausola risolutiva

14.1. - Le Parti si danno reciprocamente atto di essere addivenute alla stipula del presente atto sul presupposto che la cessione avesse ad oggetto la totalità dei punti vendita

gestiti da *Unicoop Tirreno* in Campania, di cui al punto 2 delle premesse. Pertanto, qualora per qualsiasi motivo imputabile ad *Unicoop Tirreno*, non fosse possibile la volturazione dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio ad *Immobilmare S.r.l.* relativa anche ad uno solo dei punti vendita indicati in premessa, ad eccezione di quello di Soccavo, il presente contratto si risolverà di diritto. In tal caso le parti si danno espressamente atto sin da ora di nulla aver da pretendere l'una dall'altra a qualsiasi titolo o ragione, salvo le restituzioni, in dipendenza del presente contratto che si avrà ad ogni effetto come mai sottoscritto.

14.2. - Eventuali oneri per migliorie ai punti di vendita apportate da *Immobilmare* nel periodo intercorrente dalla sottoscrizione del presente atto e la mancata volturazione dell'autorizzazione amministrativa saranno riconosciute da *Unicoop Tirreno* ad *Immobilmare*, purché adeguatamente giustificate, documentate ed effettivamente sostenute.

Articolo quindici

Foro competente.

15.1. - Qualunque controversia concernente l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Velletri.

Articolo sedici

Forma contrattuale.

16.1 - L'efficacia di ogni modifica del presente contratto e di ogni comunicazione dallo stesso prevista è subordinata all'uso della forma scritta.

Articolo diciassette

Oneri contrattuali e registrazione del contratto

17.1. - Tutte le spese, gli oneri, anche fiscali inerenti e/o conseguenti e comunque riconducibili al presente contratto, ad eccezione dell'onorario del Notaio, sono a carico della *Cessionaria* con la sola esclusione di quelli intrasferibili per legge.

Articolo diciotto

Allegati

Previo sottoscrizione delle Parti vengono allegati al presente atto:

A. - Copia della autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività commerciale e comunicazione di sospensione dell'attività;

B. - Elenco dei dipendenti alla data del 17 aprile 2009 addetti al punto vendita di Soccavo, identificati per matricola *Unicoop Tirreno*;

C. - situazione patrimoniale provvisoria di trasferimento;

D. - Verbale di incontro del 25 marzo 2009 e comunicazioni propedeutiche.

F.TO PALMERIO PAOLO

F.TO MICHELE APUZZO

F.TO ROBERTO BALDASSARRI NOTAIO

Repertorio N.29.870

Raccolta N.16.767

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dr. Roberto Baldassarri Notaio in Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa Città che, le persone in appresso menzionate, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza la scrittura che precede in calce e a margine alle ore 12.55:

- Paolo Palmerio nato a Roma il 26 settembre 1951 e domiciliato per la carica presso la sede legale, in qualità di procuratore della società **"Unicoop Tirreno Società Cooperativa"** con sede legale e amministrativa in Piombino, Frazione Vignale Riotorto, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Livorno 00103530499, autorizzato in virtù di procura speciale autenticata dal Notaio Gian Luca Cristiani in data 29 settembre 2008 repertorio n. 9321, registrata a Piombino il 19 settembre 2008 al n. 3428, che trovasi allegata a precedente atto da me autenticato in data odierna repertorio n.29.866, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2009;

- Apuzzo Michele nato a Vico Equense il di 11 giugno 1970, domiciliato per la carica ove appresso, in qualità di Amministratore Unico della società **"Immobilmare S.r.l."**, con sede legale in Castellammare di Stabia, Corso Garibaldi 118, Codice Fiscale e Numero d'iscrizione al Registro Imprese di Napoli 04558131217, autorizzato in virtù delle vigenti norme di funzionamento.

Grosseto, Piazza Indipendenza n.3, diciotto (18) aprile 2009 (duemilanove).

F.TO ROBERTO BALDASSARRI NOTAIO

Imposta di bollo assolta in modo virtuale in entrata ai sensi del D.M. 17.05.02 n.127 tramite autorizzazione della C.C.I.A.A. di Livorno n. 11333/2000 Rep. II del 22 gennaio 2001 e succ. integrazioni.

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 20 commi 2 e 3 del D.P.R. n.445/2000 e successive modifiche che si trasmette ad uso Registro Imprese.

ATTO IN CORSO DI REGISTRAZIONE.