

Repertorio N. 37776

Raccolta N. 24319

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**P A R T I**

- **"FOOD CLUB s.r.l."** (di seguito denominata anche "affittante"), con sede in Trento, Via Innsbruck n. 23, con capitale sociale di Euro 20.000,00, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 02594000222, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante:

-- **TURRINI Massimo**, nato ad Arco (provincia di Trento) il 4 maggio 1956, domiciliato per la carica presso la sede sociale, imprenditore, cittadino italiano, alla stipula del presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto e del verbale di assemblea ricevuto in data odierna dal Notaio Flavio Narciso di Arco, in corso di registrazione perché nei termini;

- **"PISTORIA VAL RENDENA s.r.l."** (di seguito denominata anche "affittuaria"), con sede in Caderzone Terme (provincia di Trento), Via Porta n. 9, con capitale sociale di Euro 98.800,00, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 00120380225, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante:

-- **CANTONATI Ervino Oreste**, nato a Vienna (Austria) il giorno 11 agosto 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, pensionato, cittadino italiano, alla stipula del presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dallo statuto e dal verbale del Consiglio di Amministrazione di data 22 dicembre 2025.

PREMESSO CHE

a) la società **"DOLCE PANEM s.r.l."** è unica titolare dell'azienda operante nel settore della panificazione e affini e preparazione di prodotti farinacei e relativa commercializzazione (di seguito denominata **"Azienda"**);

b) la società ad oggi non è in grado di far fronte regolarmente alle proprie obbligazioni e si trova in una situazione di crisi economico-finanziaria, in relazione alla quale ritiene che non possano esservi prospettive di recupero ed intende richiedere la dichiarazione di apertura della propria liquidazione giudiziale avanti al Tribunale di Trento (di seguito denominata **"Liquidazione Giudiziale"**);

c) per preservare i) la continuità aziendale, evitando lo scioglimento dei contratti in essere derivante dall'apertura della liquidazione giudiziale, ii) l'avviamento della Azienda e iii) almeno parzialmente il dato occupazionale ed al fine di massimizzare il ricavo dalla cessione in sede di liquidazione giudiziale, la società **"DOLCE PANEM s.r.l."** ha rappresentato alla società

"**PISTORIA VAL RENDENA s.r.l.**" l'ipotesi di condurre in affitto l'Azienda per il tempo tecnico necessario per giungere alla cessione dell'Azienda, con procedura competitiva, nell'ambito della Liquidazione Giudiziale;

d) la società "**PISTORIA VAL RENDENA s.r.l.**" ha manifestato alla società "**DOLCE PANEM s.r.l.**" la sua disponibilità a condurre in affitto l'Azienda, al fine di preservare la continuità aziendale della stessa;

e) con verbale di assemblea ricevuto da me Notaio in data odierna, Rep.N. 37775, Racc.N. 24318, in corso di registrazione perché nei termini, l'Assemblea della società "**DOLCE PANEM s.r.l.**" ha deliberato di:

- apportare alcune modifiche meramente formali al testo dello Statuto e modificare l'attuale denominazione sociale da "**DOLCE PANEM s.r.l.**" a "**FOOD CLUB s.r.l.**";
- ampliare l'attuale oggetto sociale nel senso di aggiungere espressamente l'attività di gestione anche indiretta di aziende.

Tanto premesso come parte integrante e sostanziale del presente atto, le società "**FOOD CLUB s.r.l.**" e "**PISTORIA VAL RENDENA s.r.l.**" intendono regolare i termini, le condizioni e le modalità con cui verrà realizzato l'affitto dell'Azienda, a far data dalla Data di Efficacia come di seguito definita, come segue:

PARTE I

CONTRATTO DI AFFITTO TRA "FOOD CLUB s.r.l." E "PISTORIA VAL RENDENA s.r.l.**"**

Articolo 1

Oggetto

1.1. La società "**FOOD CLUB s.r.l.**", come sopra rappresentata, concede in affitto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2562 c.c., alla società "**PISTORIA VAL RENDENA s.r.l.**" che, come sopra rappresentata, accetta a far data dalla Data di Efficacia, come di seguito definita, l'Azienda di propria titolarità come meglio individuata al Paragrafo a) delle premesse nonché all'art. 2 del presente accordo (di seguito, il "**Contratto di Affitto**" o l'"**Accordo**").

1.2. L'Azienda è concessa in affitto nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si troverà alla Data di Efficacia come di seguito definita, senza alcuna garanzia da parte dell'affittante per quanto concerne l'avviamento aziendale e la permanenza di autorizzazioni e/o licenze in essere.

Articolo 2

Composizione dell'Azienda

2.1. L'Azienda concessa in affitto è costituita esclusivamente dal complesso di elementi materiali ed immateriali specificamente individuati nel successivo art. 2.2., con espressa esclusione di qualsiasi altro bene,

diritto, obbligo, contratto o rapporto, tra cui i crediti e i debiti, sorti anteriormente alla data di efficacia del presente accordo, nonché delle garanzie di qualsiasi natura prestate dell'affittante a terzi.

Pertanto, beni, diritti, obblighi e rapporti rimarranno, salvo quanto in seguito diversamente disposto, nella sfera giuridica e patrimoniale dell'affittante, con esclusione di qualunque forma di subentro da parte dell'affittuaria.

2.2. L'Azienda oggetto dell'affitto comprende esclusivamente i seguenti beni, materiali ed immateriali, rapporti e diritti:

i. impianti, macchinari e attrezzatura: impianti, attrezzature e altri beni materiali indicati nel documento denominato **"Elenco Cespiti"**, che, previamente approvato dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, perchè ne formi parte integrante e sostanziale;

ii. marchi e segni distintivi: ivi compresa la denominazione **"DOLCE PANEM s.r.l."**, la ditta, marchi, brevetti, dominio internet ed altri beni immateriali di proprietà o in uso;

iii. contratti inerenti l'Azienda: i rapporti contrattuali elencati nel documento denominato **"Rapporti Contrattuali"**, che, previamente approvato dalle Parti, si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, con esclusione di ogni rapporto contrattuale attivo e passivo stipulato dall'affittante per l'esercizio dell'Azienda non formalmente elencato; con la precisazione che in relazione agli elencati rapporti contrattuali resta peraltro inteso che i crediti e i debiti relativi alle prestazioni già effettuate alla data di stipula del presente contratto resteranno di esclusiva pertinenza della società **"FOOD CLUB s.r.l."**;

iv. dati aziendali: il diritto di accedere a tutti i dati dell'affittante, anche informatici, riguardanti la produzione e l'organizzazione di vendita, nonché a tutte le procedure di commercializzazione inerenti l'Azienda, alla documentazione, anche informatica, inerente i rapporti commerciali con la clientela e i rapporti con i fornitori e i rapporti con gli agenti ed i rappresentanti, utilizzandoli al fine della valorizzazione dell'Azienda affittata;

v. documentazione aziendale: il diritto di accedere a tutta la corrispondenza dell'affittante con i clienti, agli ordini e agli accordi con i medesimi concernenti la vendita o la fornitura dei prodotti, a quant'altro inerente i negoziati in corso con clienti, nonché il diritto di accedere a tutta la documentazione contrattuale, contabile, ai tariffari, alle condizioni di vendita e a qualsivoglia altro documento attinente all'attività produttiva e commerciale dell'affittante;

vi. i contratti di lavoro dipendente:

- l'affittuaria subentra alle medesime condizioni economiche nei debiti dipendenti dal rapporto di lavoro subordinato che

ha attualmente in essere con **CAPRA** Michele, nato a Borgo Valsugana (provincia di Trento) il 10 aprile 1985, impiegato organizzazione aziendale e commerciale di 4[^] livello, assunto il 9 settembre 2024 con contratto a tempo indeterminato full-time;

- con riferimento al dipendente **DOSSI** Nicola, nato a Rovereto (provincia di Trento) il 22 giugno 1968, operatore di vendita di 1[^] livello, assunto il 19 ottobre 2020 con contratto terziario a tempo indeterminato full-time, le Parti dichiarano di comune accordo che rimarrà in carico alla società "**FOOD CLUB s.r.l.**";

vii. contratto di agenzia di data 8 maggio 2025 con **LONGHI** Luca, nato a Rovereto (provincia di Trento) il 26 dicembre 1982, Partita I.V.A. 02791310226.

2.3. I beni organizzati per l'esercizio dell'attività condotta tramite l'Azienda sono di piena proprietà della società "**FOOD CLUB s.r.l.**" e:

- sono esenti da pignoramenti, sequestri, pegni, garanzie o altri gravami;

- non sono oggetto di alcuna opzione, promessa, accordo o reclamo di qualunque natura, sia per quanto concerne la loro proprietà, sia per quanto concerne la loro disponibilità e il loro godimento.

Articolo 3

Beni e rapporti esclusi dall'Azienda

3.1. L'Azienda non comprende:

i. il magazzino;

ii. le disponibilità, con ciò intendendosi disponibilità di cassa o altre liquidità;

iii. i crediti e debiti, inclusi ratei attivi e passivi, con ciò intendendosi i crediti, di qualsiasi genere e/o natura, i debiti, di qualsiasi genere e/o natura e qualunque onere, impegno, responsabilità, sopravvenienze passive, di qualsiasi genere e/o natura, sorti anteriormente alla data di stipula del presente Contratto di Affitto o che traggano la loro causa da fatti o atti verificatisi anteriormente alla data di stipula del presente Contratto di Affitto; tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità e sopravvenienze rimangono, pertanto, tutti in capo alla società "**FOOD CLUB s.r.l.**" e saranno di sua esclusiva pertinenza;

iv. i contenziosi attuali e futuri inerenti la conduzione dell'Azienda sino alla Data di Efficacia, come di seguito definita, per atti o fatti verificatisi prima della data di stipula del presente Contratto di Affitto, che resteranno a carico della società "**FOOD CLUB s.r.l.**" per tutti gli atti e fatti verificatisi sino alla Data di Efficacia, come di seguito definita;

v. i contratti di assicurazione, in relazione ai quali l'affittuaria si riserva il diritto di eventualmente

subentrarvi, diritto che l'affittuaria potrà esercitare entro 30 (trenta) giorni dalla Data di Efficacia;
vi. i contratti di leasing relativi agli automezzi in utilizzo alla affittante.

3.2. L'affittante manleverà l'affittuaria a prima semplice richiesta da qualsiasi costo, spesa, onere o responsabilità che l'affittuaria dovesse sostenere in relazione a, o in dipendenza di, debiti, oneri, impegni, sopravvenienze passive o responsabilità che ai sensi del presente Accordo restano in capo alla (e sono di esclusiva pertinenza della) affittante, a condizione che i medesimi vadano soddisfatti, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, in prededuzione, ai sensi dell'art. 221 del D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 (cosiddetto C.C.I.I.). Qualora l'affittuaria fosse costretta da un terzo al pagamento di un debito, onere, impegno, sopravvenienza passiva o responsabilità che ai sensi del presente Accordo, e salvo quanto quivi indicato, restano in capo alla (e sono di esclusiva pertinenza della) affittante ed a condizione che i medesimi vadano soddisfatti, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, in prededuzione, ai sensi dell'art. 221 del C.C.I.I., l'affittuaria avrà la facoltà di compensare, previa debita e documentata informativa all'affittante, le somme eventualmente pagate al terzo con le somme da corrispondersi alla parte affittante ai sensi del presente Contratto di Affitto anche a titolo di canone.

Articolo 4

Decorrenza, durata e condizioni risolutive

4.1. L'affitto dell'Azienda decorrerà dalle ore 24 (ventiquattro) del giorno di sottoscrizione del presente Contratto (di seguito e prima, la "**Data di Efficacia**") e avrà durata di anni uno, con proroga tacita di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo Raccomandata A/R., P.E.C. o altro mezzo che dia prova dell'avvenuto ricevimento, almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza o di quella di eventuali proroghe.

4.2. Resta inteso che, nel caso di aggiudicazione da parte dell'affittuaria o di un terzo dell'Azienda, nell'ambito della procedura competitiva che verrà indetta dalla Liquidazione Giudiziale, il Contratto di Affitto verrà a cessare anticipatamente e, precisamente, nella data di trasferimento in favore dell'affittuaria o del terzo dell'Azienda.

4.3. l'affittuaria concede al nominando curatore della liquidazione giudiziale la facoltà di recedere, "*ad nutum*", dal contratto di affitto, entro 4 (quattro) mesi dalla data del predetto provvedimento di ammissione, con espressa esclusione per l'affittuaria, in tal caso, di poter richiedere indennizzi o risarcimenti di sorta alla società "FOOD CLUB s.r.l." anche ai sensi dell'art. 184 del C.C.I.I.

Nel caso di esercizio della predetta facoltà di recesso, L'affittuaria si impegna a riconsegnare l'Azienda alla Liquidazione Giudiziale entro 60 (sessanta) giorni dalla data di esercizio della facoltà di recesso.

4.4. Nel caso in cui gli Organi della Liquidazione Giudiziale disponessero, in pendenza del termine per eventualmente esercitare la facoltà di recesso "*ad nutum*" di cui al Paragrafo 4.3. che precede, una procedura competitiva relativamente all'affitto dell'Azienda, il Contratto di Affitto resterà efficace nel caso in cui la gara indetta dalla Liquidazione Giudiziale avesse un esito infruttuoso, intendendosi per esito infruttuoso anche il ricevimento di offerte di affitto ad un canone annuo inferiore a quello pattuito all'Articolo 5 che segue.

Articolo 5

Canone e pagamenti

5.1. Il canone annuo è convenuto tra le Parti in complessivi Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) oltre I.V.A. nella misura di legge, da corrispondersi in rate da Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) mensili oltre I.V.A. nella misura di legge.

5.2. Il canone di cui all'art. 5.1. che precede verrà corrisposto:

- quanto al canone di Euro 258,07 (duecentocinquantesette virgola zero sette) mensili oltre I.V.A. nella misura di legge, pari al canone per l'affitto di azienda relativo al periodo 23 dicembre 2025 - 31 dicembre 2025, entro il 10 gennaio 2026;
- quanto ai canoni per il periodo successivo, in via anticipata, entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese di vigenza del presente Contratto di Affitto, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dall'affittante e, successivamente alla dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, dai nominandi Organi della Liquidazione Giudiziale.

5.3. Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, per causa imputabile all'affittuaria, anche di una sola rata del canone di affitto legittimerà la risoluzione di diritto del presente Contratto di Affitto da parte dell'affittante.

5.4. Nel caso di ritardo nel pagamento di ogni importo dovuto ai sensi del presente Accordo, decorreranno immediatamente ed entro i limiti di legge a favore della parte creditrice, senza necessità di formale costituzione in mora del debitore, interessi nella misura del tasso legale maggiorato di 4 (quattro) punti percentuali, calcolati per il numero di giorni effettivamente trascorsi in conformità alle norme di legge applicabili.

Articolo 6

Ammortamenti

6.1 Richiamata la legislazione fiscale in materia di

ammortamenti (art. 102, VIII comma, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e II comma dell'art. 14 del D.P.R. 4 febbraio 1988, n. 42) le Parti espressamente derogano alle norme dell'articolo 2561 c.c. e si danno atto che le quote di ammortamento annue relative ai cespiti facenti parte dell'Azienda data in affitto, per tutta la durata del rapporto in corso ed anche nel caso di rinnovi o di successive proroghe, saranno dedotte dall'affittante, a carico della quale resta il deperimento dei beni locati, e non dall'affittuaria. Pertanto, al termine del rapporto nessuna regolarizzazione sarà dovuta tra affittante e affittuaria in quanto non sarà rilevata la differenza tra le consistenze iniziali e finali.

6.2. Resta inteso che eventuali nuovi acquisti di beni strumentali effettuati dall'affittuaria per propria necessità nel corso del Contratto di Affitto, saranno ammortizzati e quindi fiscalmente dedotti in capo alla stessa.

Articolo 7

Gestione dell'Azienda - Obblighi e diritti dell'affittuaria

7.1. Responsabilità. Con decorrenza dalla Data di Efficacia il godimento dell'Azienda, così come ogni eventuale onere, rischio e responsabilità comunque derivante dalla gestione e/o utilizzazione da parte dell'affittuaria, anche per danni arrecati a terzi e/o ai suoi lavoratori, resterà ad esclusivo ed integrale carico dell'affittuaria medesima, la quale si obbliga a tenere indenne l'affittante da qualsivoglia responsabilità.

8.2. Detenzione. Le Parti si danno reciprocamente atto che, alla Data di Efficacia, avverrà altresì la consegna dell'Azienda con l'immissione nella detenzione a favore dell'affittuaria, con redazione di un inventario, in contraddittorio tra le Parti, dei beni dettagliati nell'"**Elenco Cespiti**" che risulta già allegato al presente atto sotto la lettera "A".

7.3. Vulture. A far data dalla Data di Efficacia, l'affittuaria è legittimata a chiedere, a sue cure e spese - con il consenso e la collaborazione dell'affittante, che si impegna ad espletare le formalità e a sottoscrivere quanto necessario e richiesto - tutte le eventuali vulture di, e/o annotazioni su, licenze, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e/o certificazioni e contratti afferenti l'Azienda, che siano necessari all'esercizio dell'attività da parte dell'affittuaria. Per quanto di sua competenza, l'affittante presta sin d'ora ogni più ampio consenso, affinché le licenze e le autorizzazioni d'esercizio, alla stessa intestate, siano volturate all'affittuaria per tutta la durata del Contratto di Affitto, allo scadere del quale tutte le stesse dovranno essere reintestate all'affittante, con atto di rinuncia espressa da parte dell'affittuaria, la

quale, ora per allora, ne consente, e comunque si impegna a consentirne la reintestazione a cura e spese dell'affittuaria. L'affittante è esonerata da qualsivoglia responsabilità per il caso in cui i terzi concedenti e/o contraenti si avvalgano della facoltà di non acconsentire alle predette vulture e/o annotazioni o di recedere.

7.4. Gestione. L'Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda in conformità alla destinazione economica che questa ha attualmente e farà ogni ragionevole sforzo per conservarne l'integrità e per mantenere la funzionalità e l'avviamento dell'Azienda, l'efficienza dell'organizzazione dei beni nel suo insieme nonché il buono stato di conservazione di ciascun singolo bene (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al presente Accordo), nel puntuale rispetto e con l'osservanza di ogni normativa di legge.

7.5. Manutenzioni Ordinarie e spese di gestione. Tutte le manutenzioni ordinarie dei beni relativi all'Azienda dovranno essere eseguite a cura e spese dell'affittuaria. L'affittante non avrà nessun obbligo di sostituzione dei beni facenti parte dell'Azienda, nel caso in cui qualche bene divenisse obsoleto e/o non funzionasse più nel corso di esecuzione del presente Contratto di Affitto, essendo onere dell'affittuaria, nel qual caso, la relativa sostituzione; salvo diverso previo accordo scritto intervenuto tra le parti, detti beni, alla fine dell'affitto, resteranno elementi dell'Azienda e verranno consegnati all'affittante, senza diritto di indennizzo alcuno o remunerazione in favore dell'affittuaria. Le Parti danno atto di aver tenuto in considerazione il contenuto della presente pattuizione ai fini della determinazione del canone di affitto dell'Azienda di cui all'art. che precede.

Saranno interamente a carico dell'affittuaria tutte le eventuali spese relative alla gestione dell'attività aziendale quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le utenze per acqua, gas, telefono, rifiuti, depurazione, riscaldamento con espressa esclusione delle utenze per l'energia elettrica.

7.6. Manutenzioni Straordinarie. Ogni intervento manutentivo straordinario e/o di adeguamento dell'Azienda dovrà essere previamente comunicato dall'affittuaria all'affittante; ove l'affittante abbia espressamente consentito l'intervento, l'affittuaria vi provvederà a sua cura e spese, con conseguente diritto dell'affittuaria di richiedere all'affittante il rimborso dei costi sostenuti per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria al termine dell'affitto dell'Azienda.

7.7. Modifiche, migliorie, trasformazioni. È fatto divieto all'affittuaria di procedere a trasformazioni senza il preventivo consenso scritto dell'affittante, la quale, in

difetto, potrà pretendere che la trasformazione, sempre che questa non comporti miglioria di prodotto e/o di processo, venga rimossa con rimessione in pristino a spese dell'affittuaria prima della riconsegna del compendio aziendale al termine del Contratto di Affitto.

7.8. Acquisti/Cessioni. Le Parti convengono che eventuali beni immessi nell'Azienda dall'affittuaria non entreranno a far parte del patrimonio affittato. Tali beni, pertanto, dovranno essere rimossi dall'affittuaria al termine del Contratto di Affitto, salvo che l'affittante non preferisca ritenerli, corrispondendo all'affittuaria il relativo valore determinato fin d'ora nel valore netto civilistico alla data di cessazione del Contratto di Affitto, ovverosia quale differenza tra il costo di acquisto e gli ammortamenti "*medio tempore*" operati in ragione della vita utile del bene.

7.9. Ditta ed insegna. L'affittante presta fin d'ora l'autorizzazione all'affittuaria affinché quest'ultima possa, a proprio insindacabile giudizio ed anche in deroga a quanto disposto dagli artt. 2561 e 2562 c.c., non esercitare l'attività dell'Azienda concessa in affitto sotto la ditta propria dell'affittante ed utilizzare la ditta e/o l'insegna contenente il nome "DOLCE PANEM".

L'affittuaria non potrà, nelle more del Contratto di Affitto:

- cedere i beni costituenti il compendio aziendale senza il preventivo consenso dell'affittante;
- compiere atti di straordinaria amministrazione e/o straordinaria gestione dell'Azienda, incluse le Partecipazioni.

7.10. Opere effettuate in adempimento di disposizione di legge o della pubblica amministrazione. L'affittuaria si impegna a porre in essere e ad eseguire a propria cura e spese tutte le prescrizioni, le attività e le eventuali opere richieste, anche se relativi allo stato dei locali, dalla legge o dalla pubblica amministrazione, indipendentemente dall'attività esercitata, successive alla Data di Efficacia.

Alla cessazione del Contratto di Affitto, anche per effetto del recesso ai sensi dell'art. 4.3. del presente Contratto di Affitto o dell'art. 184 del C.C.I.I. o per qualsiasi causa, le opere effettuate dall'affittuaria rimarranno di proprietà dell'affittante, la quale nulla dovrà riconoscere a tale titolo all'affittuaria, essendosi tenuto conto della presente pattuizione nella determinazione del canone dell'affitto.

7.11 Imposte e tasse. Resteranno interamente a carico dell'affittuaria tutte le imposte, tasse, contributi, concessioni governative, ed ogni altro onere riguardante l'attività aziendale per il periodo in cui sarà in vigore il presente contratto di affitto.

L'affittuaria risponderà per i tributi diretti ed indiretti,

interessi e sanzioni, nonché per violazioni, ancorché non contestate o irrogate, riferiti al periodo in cui gestirà l'Azienda, impegnandosi a manlevare l'affittante in ragione di qualsivoglia pretesa che venisse fatta valere nei suoi confronti a tale titolo.

Del pari, l'affittante risponderà per i tributi diretti ed indiretti, interessi e sanzioni, nonché per violazioni, ancorché non contestate o irrogate, riferiti al periodo anteriore alla Data di Efficacia, impegnandosi a manlevare l'affittuaria in ragione di qualsivoglia pretesa venisse fatta valere nei suoi confronti a tale titolo.

7.12. L'affittuaria si obbliga:

- a) a qualificarsi in qualsiasi rapporto con i terzi quale esercente autonomo ed in proprio dell'Azienda;
- b) a gestire l'Azienda senza modificarne l'attuale destinazione, salvo consenso scritto dell'affittante;
- c) a conservare l'immagine e l'attuale standing dell'Azienda;
- d) a conservare e a non modificare le insegne dell'Azienda senza preventiva autorizzazione scritta dell'affittante;
- e) a conservare l'efficienza dell'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa e delle dotazioni meglio identificate all'articolo 1 del presente Contratto di Affitto;
- f) a custodire e gestire l'Azienda in conformità alle leggi ed alle disposizioni anche locali, che regolano il suo funzionamento;
- g) a notificare tempestivamente all'affittante ogni fatto od azione riferita all'Azienda, specialmente se intesa a diminuire il valore o a contrastare la proprietà, nonché i sinistri ed i procedimenti riferiti ai beni mobili ed immobili facenti parte dell'Azienda;
- h) ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso;
- i) a rispettare e a fare rispettare tutte le prescrizioni di legge relative ai regolamenti di igiene, pubblica sicurezza, antinquinamento, i regolamenti e le prescrizioni comunali, le norme vigenti in materia di imposte dirette ed indirette, le norme di prevenzione di infortuni e malattie professionali, le norme di previdenza sociale, le norme di sicurezza del posto di lavoro, la privacy, le leggi, i regolamenti statali e provinciali ed ogni altra norma afferente all'attività svolta nell'ambito dell'Azienda, restando responsabile verso l'affittante di ogni conseguenza dannosa che dovesse derivarle da eventuali inadempienze relative ad eventuali sue inadempienze.

7.13. Nel corso dell'affitto, l'affittuaria:

- i. diritti dell'affittante: deve assicurare, in ogni occasione, che vengano riconosciuti e rispettati i diritti

dell'affittante sull'Azienda e sui beni che la compongono, informando immediatamente l'affittante stessa in caso di controversia, sequestro, pignoramento, ecc. ed esercitando ogni possibile azione difensiva urgente;

ii. subaffitto e trasferimenti: salvo quanto disposto al successivo art. 13, non può, né direttamente né indirettamente, subaffittare, trasferire a terzi, anche solo parzialmente, l'Azienda e/o i beni che la compongono così come non può cedere il Contratto di Affitto di Azienda né far godere a terzi, sotto qualsiasi forma contrattuale, i beni costituenti l'Azienda;

iii. dati riservati: deve utilizzare, nell'osservanza della normativa vigente, la massima cura nel trattamento e nella conservazione dei dati aziendali, avendo diritto di accedere a tutti i dati (anche informatici) dell'affittante riguardanti la produzione e l'organizzazione di vendita, nonché a tutte le procedure di commercializzazione inerenti l'Azienda, alla documentazione (anche informatica) inerente i rapporti commerciali con la clientela e i rapporti con i fornitori e i rapporti con gli agenti ed i rappresentanti, al fine della valorizzazione dell'Azienda affittata. Tutti i relativi oneri di conservazione sono a carico dell'affittuaria a partire dalla sottoscrizione del presente Accordo e per tutta la sua durata;

iv. accesso alla documentazione: deve garantire l'accesso agli Organi della Liquidazione Giudiziale a tutta la documentazione aziendale, ai dati aziendali ed ai contratti in corso, attivi o passivi, riguardanti l'Azienda, anche al fine di consentire agli Organi della Liquidazione Giudiziale di predisporre una data "room" in occasione della vendita, con procedura competitiva, dell'Azienda.

Articolo 8

Cessazione dell'Affitto

8.1. Resta inteso che, qualora il Contratto di Affitto cessi o si risolva per qualsiasi causa e, comunque, in ogni caso in cui l'Azienda vada riconsegnata all'affittante, varranno le pattuizioni che seguono:

i. Rilascio dell'Azienda: entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del Contratto di Affitto, anche per effetto del recesso ai sensi dell'art. 4.3. del presente contratto o dell'art. 184 C.C.I.A.A. o per qualsiasi causa, la parte affittuaria dovrà restituire l'Azienda completa di tutti i beni e rapporti che lo compongono, nello stato in cui gli sono stati consegnati, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso per lo svolgimento dell'attività. In quella occasione, le Parti redigeranno verbale ed inventario di riconsegna dell'Azienda oggetto di affitto, che si intenderà con ciò restituito nel possesso dell'affittante.

ii. Conservazione dei beni: l'Azienda dovrà essere restituita dall'affittuaria nelle condizioni in cui questa

l'ha ricevuta, fatti salvi il normale deterioramento ed il consumo risultanti dall'uso normale e gli interventi effettuati, a spese ed oneri dell'affittuaria. L'affittante non potrà pretendere alcuna indennità o risarcimento per il deperimento conseguente al normale utilizzo dei beni o per una eventuale diminuzione dell'avviamento.

Qualsiasi danneggiamento, perimento, logorio, fatto salvo il deterioramento od il consumo risultante dall'uso, dei beni facenti parte dell'Azienda in conformità al Contratto di Affitto, saranno interamente a carico dell'affittuaria, che si impegna, quindi ad indennizzare l'affittante in seguito al verificarsi di tali eventi pregiudizievoli.

iii. Crediti e debiti: tutti i crediti e/o debiti inerenti l'Azienda, sorti durante l'affitto (quale ne sia la natura e/o il genere) rimarranno rispettivamente ad esclusivo vantaggio e/o onere dell'affittuaria, la quale pertanto manleva l'affittante da ogni responsabilità per debiti e impegni, di qualunque natura, relativi all'Azienda e che siano sorti durante l'affitto, impegnandosi a rimborsare all'affittante tutte le somme che la stessa dovesse corrispondere in merito a terzi.

Al termine del Contratto di Affitto non graverà pertanto in capo all'affittante alcun obbligo:

- di acquistare dall'affittuaria le merci in giacenza o eventuali beni strumentali acquistati dall'affittuaria;
- di subentrare nei contratti stipulati dall'affittuaria, con terze parti nel corso dell'affitto e non ancora giunti a scadenza, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, contratti con i fornitori di merci e rapporti con lavoratori dipendenti o parasubordinati stipulati dall'affittuaria.

iv. Differenze inventariali: per effetto della deroga pattuita dalle parti ai sensi del precedente art. 6, non verranno conguagliate le differenze inventariali di cui all'art. 2561, IV comma, c.c.

v. Avviamento: nell'ipotesi in cui si fosse verificato un incremento dell'avviamento dell'Azienda, l'affittuaria non avrà diritto ad alcun compenso a tal titolo, essendosi tenuto conto anche di tale eventualità nella determinazione del canone di affitto.

vi. Dipendenti: l'Azienda verrà consegnata all'affittante con i rapporti di lavoro subordinato o parasubordinato in essere, facendo salvo quanto previsto all'articolo 9.4. che segue.

vii. Licenze e intestazioni: l'affittuaria si impegna a non frapporre alcun ostacolo ed a collaborare attivamente per quanto di ragione ad ogni formalità necessaria alle trascrizioni, ai trasferimenti, alle intestazioni, alle retrovolute e/o alle cancellazioni di annotazioni da effettuarsi in favore dell'affittante al momento della cessazione del rapporto di affitto di Azienda.

viii. Segni distintivi: l'affittuaria dovrà cessare di utilizzare, anche nella propria denominazione, la ditta o altri segni distintivi della stessa ed in particolar modo quelli contenenti il nome "DOLCE PANEM".

8.2. La mancata restituzione dell'Azienda alla cessazione del Contratto di Affitto, anche per effetto del recesso ai sensi dell'art. 4.3. che precede o dell'art. 184 C.C.I.I. o per qualsiasi causa, comporterà l'obbligo dell'affittuaria di corrispondere all'affittante una penale pari al canone di affitto mensile per ogni mese o frazione di mese di ritardo nella riconsegna dell'Azienda.

Articolo 9

Dipendenti

9.1 .Con riferimento ai dipendenti inclusi nell'Azienda (di seguito, i "**Dipendenti**"), nei rapporti interni tra l'affittante e l'affittuaria, l'affittante resterà l'unica responsabile di tutti i debiti sorti fino alla Data di Efficacia nei confronti dei Dipendenti. In considerazione di ciò e della responsabilità solidale che grava ex art. 2112 c.c. in relazione ai predetti debiti, l'affittante s'impegna a tenere indenne l'affittuaria per gli importi che la stessa sia stata effettivamente chiamata a pagare - o a far godere, per quanto attiene a ferie e permessi maturati dai Dipendenti prima della data di efficacia del presente Accordo - in merito, potendo la stessa compensare quanto pagato - o l'equivalente del godimento accordato ai Dipendenti per quanto riguarda le ferie ed i permessi - con i debiti maturati nei confronti dell'affittante in forza dell'affitto d'Azienda.

9.2. L'affittante si obbliga altresì a rimborsare all'affittuaria, che si impegna a chiamare in causa l'affittante, qualsiasi onere da lei sopportato in dipendenza di eventuali sentenze, decisioni, accordi giudiziali o extragiudiziali, pretese o domande riferibili, generate e/o in altro modo collegate direttamente o indirettamente a rapporti di lavoro intercorsi con l'affittante, purché riferibili ad atti posti in essere o a fatti accaduti prima della Data di Efficacia del presente Accordo.

9.3. Per quanto occorrer possa, le Parti si danno atto che l'affittante riconosce all'affittuaria il diritto di surrogarsi nei crediti vantati dai Dipendenti nei confronti dell'affittante, che l'affittuaria fosse obbligata a pagare - o a far godere, per quanto riguarda ferie e permessi - o che l'affittuaria si accollasse, per effetto del trasferimento dei dipendenti all'affittuaria tramite l'affitto d'Azienda.

9.4. L'affittuaria, nel solo caso di cessazione del contratto di affitto per causa diversa dall'aggiudicazione della stessa ad opera dell'affittuaria medesima, sarà tenuta

a ritrasferire all'affittante un numero di dipendenti non superiore ai Dipendenti da quest'ultima trasferiti con l'affitto dell'Azienda e a dare dimostrazione dell'integrale assolvimento dei relativi obblighi posti a suo carico nel periodo di efficacia del Contratto di Affitto.

9.5. Sempre nel solo caso di cessazione del Contratto di Affitto per causa diversa dall'aggiudicazione della stessa ad opera dell'affittuaria, l'affittante dovrà rimborsare all'affittuaria quanto eventualmente da quest'ultima corrisposto ai Dipendenti trasferiti a titolo di T.F.R., ferie e permessi retribuiti previsti dal C.C.N.L. applicato, nonché per i ratei delle mensilità aggiuntive o qualsiasi altra somma dagli stessi maturata sino alla Data di Efficacia, purché i relativi importi non abbiano trovato compensazione durante l'esecuzione del Contratto di Affitto o non siano stati rimborsati dall'affittante all'affittuaria.

9.6. Sempre nel solo caso di cessazione del Contratto di Affitto per causa diversa dall'aggiudicazione della stessa ad opera dell'affittuaria, l'affittuaria dovrà rimborsare all'affittante la quota di T.F.R., ferie e permessi retribuiti previsti dal C.C.N.L. applicato, nonché per i ratei delle mensilità aggiuntive maturate dai dipendenti trasferiti nel corso di efficacia del contratto di affitto e non ancora liquidati o corrisposti dall'affittuaria all'atto del loro trasferimento all'affittante, in uno con l'Azienda.

Articolo 10

Clausola risolutiva espressa

Qualora l'affittuaria si rendesse inadempiente ad una qualsiasi delle obbligazioni di cui ai precedenti articoli 5 e 7, l'affittante dovrà provvedere a contestare secondo le modalità di cui al successivo articolo 14 all'affittuaria la violazione della norma contrattuale, diffidandola ad adempiere entro un congruo termine, comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni, decorso il quale senza che l'affittuaria abbia provveduto ad eliminare la violazione contestata, il Contratto di Affitto s'intenderà risolto ad ogni effetto di legge a far data dalla comunicazione con cui l'affittante abbia dichiarato di volersi avvalere della presente clausola risolutiva.

Articolo 11

Il magazzino

11.1 Le Parti concordano che la proprietà delle merci e dei semilavorati a magazzino dell'affittante - che le Parti inventarieranno in contraddittorio tra loro alla "Data di Efficacia" - sarà trasferita dall'affittante all'affittuaria mediante contratto estimatorio così regolato:

a) il prezzo delle merci e materie prime sarà determinato in misura pari al minore tra i) il costo d'acquisto sostenuto dall'affittante e ii) il valore delle stesse, così come risultante da listini, bollettini o mercuriali usualmente

utilizzati nel settore;

b) il prezzo dei semilavorati sarà determinato sommando il prezzo delle materie prime impiegato dall'affittante, determinato secondo il criterio di cui al Paragrafo "a)" che precede, e gli oneri di diretta imputazione sostenuti dall'affittante per la produzione dei semilavorati medesimi;

c) le materie prime ed i semilavorati resteranno di proprietà dell'affittante, fino all'atto del loro prelievo e utilizzo da parte dell'affittuaria;

d) le materie prime ed i semilavorati verranno custoditi dall'affittante, con ogni derivante onere di custodia;

e) mensilmente l'affittante comunicherà all'affittuaria la quantità e la tipologia delle merci, delle materie prime e dei semilavorati utilizzati; l'affittante riconosce il diritto dell'affittuaria e degli Organi della Liquidazione Giudiziale di controllare la corrispondenza delle merci, delle materie prime e dei semilavorati ancora in giacenza in qualsiasi momento, con semplice preavviso di 3 (tre) giorni lavorativi;

f) l'affittante provvederà, con cadenza mensile, a fatturare all'affittuaria le merci, le materie prime ed i semilavorati dalla seconda utilizzati nel periodo, sulla base dei quantitativi comunicati dall'affittante, ai sensi del Paragrafo "e)" che precede e dei prezzi indicati ai Paragrafi "a)" e "b)" che precedono;

g) l'affittuaria provvederà al pagamento delle predette fatture entro 30 (trenta) giorni data fatture fine mese.

11.2. Il rapporto estimatorio di cui al Paragrafo che precede avrà inizio alla Data di Efficacia ed ultimerà alla scadenza, per qualsiasi ragione o causa, del rapporto di affitto di Azienda qui disciplinato.

11.3. Nel caso di aggiudicazione da parte dell'affittuaria dell'azienda, nell'ambito della procedura competitiva che sarà promossa dalla Liquidazione giudiziale, l'affittuaria si impegna ad acquistare le merci dell'affittante ancora utilizzabili nei processi lavorativi dell'affittuaria ma non ancora prelevate in forza del rapporto estimatorio disciplinato ai Paragrafi che precedono, al loro prezzo di acquisto, scontato del 50% (cinquanta per cento), in ragione del basso indice di loro rotazione.

Articolo 12

Poteri di controllo dell'affittante

L'affittante gode del diritto, ai sensi dell'art. 1619 c.c., di controllare la corretta gestione dell'Azienda nonché di ispezionare e far ispezionare da terzi e di effettuare e di far effettuare da terzi sopralluoghi, previo preavviso compatibile con l'urgenza del sopralluogo.

Articolo 13

Assicurazioni

13.1. l'affittuaria s'impegna a stipulare con primaria

compagnia di assicurazione, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente Accordo, polizza assicurativa contro il rischio di incendio, furto e responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi - ivi compresa la parte affittante - dalla parte affittuaria, suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività, ivi compreso, a titolo esemplificativo e non esaustivo - danni causati da incendio, esplosione, scoppio, da spargimento di acqua e da furto e da qualsiasi altro evento doloso o colposo, con massimali congrui.

13.2. L'assicurazione dovrà essere stipulata per tutta la durata del presente Accordo e per quella del suo eventuale rinnovo e dovrà inoltre espressamente prevedere:

- adeguamenti massimali di garanzia a copertura dei rischi e relativo adeguamento annuale;
- il pagamento direttamente al terzo danneggiato dell'indennità dovuta;
- la rinuncia da parte dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili;
- la comunicazione da parte dell'assicuratore alla parte affittante di ogni modificazione, soppressione ed interruzione della prestazione della garanzia da qualunque causa prodotta, ivi compreso il mancato pagamento del premio di assicurazione da parte dell'affittuaria.

13.3. l'affittuaria s'impegna a consegnare alla una copia del contratto di assicurazione suindicato entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente Accordo.

13.4. La predetta assicurazione è considerata elemento essenziale dalle Parti, con l'effetto che la mancata stipula e consegna della stessa nel termine di all'art. 13.3. darà facoltà all'affittante di recedere dal presente Contratto di Affitto.

Articolo 14

Subaffitto e cessione dell'Accordo

All'affittuaria è vietato - senza il preventivo assenso scritto dell'affittante:

- i. il subaffitto, il comodato o la cessione, a qualunque titolo ed anche parziale dell'Azienda;
- ii. la cessione del presente Contratto di Affitto a qualsivoglia titolo;
- iii. il subaffitto di singoli beni mobili facenti parte dell'Azienda o a concessione degli stessi in comodato gratuito o in uso, a qualsivoglia titolo, a terzi;
- iv. la cessione a terze parti della proprietà dei beni facenti parte dell'Azienda;
- v. la costituzione sull'Azienda o sui singoli beni che lo compongono di vincoli o gravami di qualsiasi natura.

PARTE II**IMPEGNO A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA E AD OFFRIRE UN PREZZO MINIMO****Articolo 15****Impegno dell'Affittuaria a partecipare alla procedura competitiva e ad offrire un prezzo minimo**

15.1. L'affittuaria s'impegna formalmente ed irrevocabilmente, per il periodo di 12 (dodici) mesi decorrenti dalla Data di Efficacia del presente Contratto, a partecipare alla procedura competitiva che sarà indetta dalla Liquidazione Giudiziale per la vendita dell'Azienda e ad ivi offrire il prezzo minimo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

15.2. L'impegno assunto dall'Affittuaria al Paragrafo 15.1 che precede è risolutivamente condizionato all'avveramento della condizione rappresentata dall'esercizio della facoltà di recesso "*ad nutum*" da parte del Curatore del Liquidazione Giudiziale ai sensi dell'art. 4.3. che precede o ai sensi dell'art. 184 C.C.I.A.A.

PARTE III**DISPOSIZIONI GENERALI****Articolo 1****Comunicazioni**

16.1. Le comunicazioni che in base al presente Accordo devono effettuarsi per iscritto ed in lingua italiana potranno essere effettuate a mezzo lettera Raccomandata internazionale agli indirizzi di cui in epigrafe o mezzo P.E.C..

16.2. Qualsiasi variazione degli indirizzi summenzionati dovrà essere portata a conoscenza, per iscritto, all'altra parte da chi vi ha interesse.

16.3. Tutti i termini previsti dal presente Contratto di Affitto vanno computati, al fine del valido decorso del termine prescritto, non tenendo conto unicamente del giorno iniziale.

16.4. Tutte le comunicazioni effettuate ai sensi del presente Accordo si considerano, ove non diversamente disposto, portate a conoscenza delle altre parti nel momento in cui giungono a destinazione agli indirizzi sopra indicati purché entro le ore 17 (diciassette) di un giorno lavorativo; diversamente si considerano portate a conoscenza il primo giorno lavorativo successivo.

Articolo 17**Miscellanea**

17.1. Nullità, invalidità ed inefficacia parziale. L'eventuale nullità, invalidità od inefficacia di una o più clausole del presente Accordo non comporterà la nullità, invalidità od inefficacia dell'intero Accordo o di ogni altra clausola. In ogni caso, qualora l'invalidità o l'inefficacia di cui sopra derivi da una previsione

normativa e le disposizioni di tale normativa possano essere derogate, esse devono intendersi derogate dalle Parti nella misura consentita dalla normativa stessa, così che il presente Accordo continui ad essere considerato valido, vincolante ed efficace.

17.2. Sostituzione di alcune disposizioni. Fatto salvo quanto previsto nel paragrafo precedente (nullità, invalidità ed inefficacia parziale) del presente Accordo, qualora, per qualsivoglia motivo, talune disposizioni del presente Accordo fossero o divenissero invalide o inefficaci, ovvero fossero dichiarate tali da un'autorità giudiziaria o da altra autorità competente, sulla base della normativa applicabile, le Parti sostituiranno tali disposizioni invalide con delle nuove disposizioni che abbiano, per quanto possibile, il medesimo fine delle disposizioni invalide e siano conformi alla normativa vigente e, in caso di loro disaccordo, gli adeguamenti necessari vengono demandati dalle Parti ad un terzo, designato dal Presidente del Tribunale di Trento, a richiesta di ciascuna delle Parti, da comunicarsi all'altra almeno tre giorni prima di aver instaurato la procedura davanti al Presidente del Tribunale di Trento.

17.3. Tolleranza. L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Accordo non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni previste.

17.4. Clausole contrattuali. Le Parti si danno atto che il presente Accordo è frutto di negoziazione diretta tra le stesse e conseguentemente convengono che nei confronti dello stesso Accordo non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 1341 c.c.

Qualsiasi modifica a questo Contratto di Affitto non sarà valida e vincolante per le parti ove non risulti da atto scritto e firmato dalle stesse.

17.5. Spese. I costi, tasse, imposte, spese e altri oneri nascenti dal presente Contratto di Affitto saranno a carico dell'affittuaria, ivi incluse le spese di registrazione e d'iscrizione nel Registro delle Imprese del Contratto di Affitto, così come le spese notarili nonché ogni altra spesa che dovesse rendersi necessaria per il trasferimento dell'Azienda.

Restano di competenza di ciascuna parte le spese dei professionisti incaricati da ciascuna parte per l'assistenza resa per la conclusione del presente Contratto di Affitto.

17.6. Privacy. L'affittante e l'affitturaria si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione a adempimenti connessi col presente Contratto di Affitto, ai sensi del D.Lgs. n. 30 giugno 2003 n. 196 e

successive modifiche.

17.7. Foro competente. Il presente Contratto di Affitto è regolato dalla Legge Italiana, sottoposto alla esclusiva giurisdizione italiana e le Parti concordemente individuano, entro i limiti di legge, come competente per territorio in via esclusiva per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione del presente Contratto di Affitto il Foro di Trento.

Articolo 18

Registrazione

Le Parti dichiarano che il presente atto - avente ad oggetto operazioni imponibili ai fini I.V.A. - è soggetto all'imposta di registro in misura fissa in quanto non ricorrono le condizioni di cui all'art. 35, comma 10 quater, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248.

Si precisa che nell'affitto è ricompreso anche il seguente

VEICOLO

AUTOVEICOLO PER TRASPORTO SPECIFICO - USO PROPRIO

FABBRICA E TIPO: ISUZU MOTORS LIMITED TF TFR86HS-B

TELAIO.....: MPATFR86HBH511708

TARGA.....: EF558PH

PORTATA.....: 750 KG.ter.

Arco, 23 dicembre 2025.

Firmati: Turrini Massimo, Cantonati Ervino Oreste.

Repertorio N. 37776

Raccolta N. 24319

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Dr Flavio NARCISO, notaio in Arco, con studio ivi alla Via Guglielmo Marconi n. 11, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Trento e Rovereto,

A T T E S T O

che sono state apposte alle ore tredici e cinquantacinque minuti in mia presenza, su tutti i fogli di cui si compone l'atto, le precedenti firme di:

- **TURRINI** Massimo, nato ad Arco (provincia di Trento) il 4 maggio 1956, domiciliato per la carica presso la sede sociale, imprenditore, cittadino italiano, alla stipula del presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

-- "**DOLCE PANEM s.r.l.**", con sede in Trento, Via Innsbruck n. 23, con capitale sociale di Euro 20.000,00, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 02594000222;

- **CANTONATI** Ervino Oreste, nato a Vienna (Austria) il giorno 11 agosto 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, pensionato, cittadino italiano, alla stipula del

presente atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti dallo Statuto e dal verbale del Consiglio di Amministrazione di data 22 dicembre 2025, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

-- **"PISTORIA VAL RENDENA s.r.l."**, con sede in Caderzone Terme (provincia di Trento), Via Porta n. 9, con capitale sociale di Euro 98.800,00, interamente versato ed esistente in base all'ultimo bilancio approvato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Trento 00120380225.

Della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo.

La presente scrittura privata è stata da me Notaio letta alle Parti, che l'hanno approvata.

Arco, nel mio studio, ventitré dicembre duemilaventicinque.
Firmato: Flavio Narciso Notaio. V'è l'impronta del sigillo notarile.

Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005, che si trasmette ad uso Registro Imprese in data 29 dicembre 2025.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Trento autorizzata con provv. prot. n. 2390 del 25 gennaio 1978.

Registrato a Trento il 29 dicembre 2025 al n. 33972, Serie 1T.

DOLCE PANEM SRL

Via Innsbruck, 23

38121 TRENTO

Allegato "A" all'atto
Raccolta n. 24319

INVENTARIO AL 04/12/2025

Tipo Attrezzatura	Anno	Valore
Nr. 9 Armadi refrigerati capacità 400l	2021	1.872,00 €
Nr. 1 Armadio refrigerato capacità 400l	2021	208,00 €
Nr. 1 Congelatore a pozzetto Metro Professional	2024	249,37 €
Nr. 1 Congelatore a pozzetto Metro Professional	2024	249,37 €
Nr. 1 Congelatore Professional GHF2500	2024	432,52 €
Nr. 1 Pc Tower Lenovo Core I7+licenza software Zeus	2020	100,00 €
Nr. 1 Watchguard Firebox+chiave attivazione	2020	20,00 €
Nr. 1 Pc Server Poweredge T150 16gb Hdd 2tb	2024	1.155,00 €
Nr. 1 Pc Dell Optiplex Micro Mff 500gb	2024	616,00 €
Nr. 1 Cellulare Samsung S25+	2025	839,16 €
Nr. 1 Furgone Isuzu Isotermico targato EF558PH	2022	1.897,85 €
Nr. 1 Software gestionale	2024	4.560,00 €

Emilio Cassina
Consulente
Consulente Emilio Deste

Flavio Nencio



Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005, che si trasmette ad uso Registro Imprese in data 29 dicembre 2025.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Trento autorizzata con provv. prot. n. 2390 del 25 gennaio 1978.

Registrato a Trento il 29 dicembre 2025 al n. 33972, Serie 1T.