



Notaio Riccardo Bidello

Repertorio n. **5843**-----Raccolta n. **3132**

MODIFICA CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Le parti sottoscritte:

- **Epifani dott. Daniele** nato a Terni il 25 gennaio 1964, nella sua dichiarata qualità di Curatore della liquidazione giudiziale della società "**PANIZZO S.R.L.**" con sede in Fossalta di Piave (VE) alla via dell'Artigianato n.52, dove domicilia per la carica, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il codice fiscale e partita IVA 04245680279 ed al n. VE-378439 R.E.A., tale nominato con sentenza del Tribunale di Venezia in data 24 settembre 2025 n. 132/2025 R.G. e n. 154/2025 do Pro., ed a ciò autorizzato con provvedimento del Tribunale di Venezia con Visto del 18 novembre su istanza del 17 novembre 2025, che si allegano, in unica fascicolazione, al presente atto alla lettera **A**), società che in seguito verrà indicata come "società affittante";

- **Berti Alessandro** nato a Verona (VR) l'8 settembre 1973, nella sua dichiarata qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "**TM SRL**" con sede in San Donà di Piave (VE) al corso Silvio Trentin n.24, dove domicilia per la carica, capitale sociale euro 10.000,00 di cui versati euro 2.500,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo con il codice fiscale e partita IVA 04905010270, a ciò autorizzato in virtù dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data 23 novembre 2025, società che in seguito verrà indicata come "società affittuaria";

con la presente scrittura privata, da autenticare ai sensi di legge,

premesso che:

a) con atto autenticato dal notaio Bidello Riccardo in data 24 giugno 2025 n.5460 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona in data 4 luglio 2025 al n.23044 serie 1T ed iscritto nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo in data 4 luglio 2025 con il protocollo n.115719/2025 in pari data, la società "Panizzo S.r.l." ha concesso in affitto alla società "TM Srl" un'azienda avente ad oggetto lo stampaggio industriale e la creazione di stampi su misura, corrente in Fossalta di Piave (VE) alla via dell'Artigianato n.52;

b) con sentenza n. 154/2025 pubblicata il 26/09/2025 il Tribunale di Venezia ha dichiarato l'apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale della società "Panizzo S.r.l.", nominando Giudice Delegato il dott. Carlo Azzolini e Curatore il dott. Daniele Epifani;

c) ai sensi dell'art. 184 c.c.i.i. il Curatore è subentrato automaticamente nel contratto d'affitto d'azienda e non intende esercitare il recesso previsto dalla norma citata, a condizione che il contratto originario venga rinegoziato nei termini di seguito descritti, modifiche che la società affittuaria intende accettare a fronte della stabilizzazione del rapporto

*Registrato Agenzia
Entrate di*

VERONA

il 26 novembre 2025

al n. 40946 Serie 1T

€ 245,00

Iscritto al Registro

delle Imprese di

VENEZIA ROVIGO

il 27 novembre 2025

prot. n. 190968/2025

contrattuale.

Tanto premesso, da avere come parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono, tra le predette società, come sopra rappresentate,

si conviene

che il rapporto di affitto d'azienda avente titolo nel contratto del 24 giugno 2025, di cui in premessa, proseguirà alle seguenti condizioni:

"Articolo 1 - Oggetto

La società unipersonale "Panizzo S.r.l." concede in affitto alla società "TM Srl", che accetta, l'azienda esercitata nei locali siti in Fossalta di Piave (VE) alla via dell'Artigianato n.52, avente ad oggetto lo stampaggio industriale e la creazione di stampi su misura.

Le Parti riconoscono e si danno atto che l'azienda è costituita esclusivamente dai seguenti beni, diritti e rapporti:

a) disponibilità dei locali di proprietà di terzi condotti in locazione finanziaria dal Concedente in virtù del Contratto n. IF 5504 A-Leasing S.p.a, stipulato in data 7 dicembre 2006 con PANIZZO DORIANO SNC, registrato a Treviso in data 10/02/2014 al numero 1741 atti Priv. Serie 3 e successivamente ceduto a PANIZZO S.R.L. con scrittura privata di subentro sottoscritta tra le parti in data 28/05/2021, registrato a Treviso in data 11/06/2021 al numero 2768 Serie 3. Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto di Affitto e il relativo canone presuppongono la disponibilità dei locali oggetto del contratto di locazione finanziaria di cui al presente articolo.

b) il marchio "Panizzo" e gli altri segni distintivi dell'azienda;

c) i beni strumentali, macchinari, impianti, arredi e accessori indicati nell'inventario con in dettaglio costo storico, fondo ammortamento e valore residuo che si trova allegato sotto la lettera A), all'originario contratto di affitto d'azienda in data 24 giugno 2025 di cui in premessa. Le parti precisano che sono oggetto di affitto solo i beni e le voci contrassegnate, riga per riga, con segno X, sull'ultima colonna a destra del suddetto allegato;

d) l'elenco dei clienti e dei fornitori, nonché tutte le informazioni riservate che li riguardano e che la società affittante si impegna a mantenere riservati, fermo, in ogni caso, l'obbligo di non concorrenza meglio disciplinato all'art.5 che segue;

e) i rapporti di lavoro con i dipendenti indicati nell'elenco al 31 maggio 2025 che si trova allegato sotto la lettera B) all'originario contratto di affitto d'azienda in data 24 giugno 2025 di cui in premessa;

f) gli stampi numerati con relativa valorizzazione, come descritti da elenco che si trova allegato sotto la lettera C) all'originario contratto di affitto d'azienda in data 24 giu-

gno 2025 di cui in premessa.

Articolo 2 - Rapporti di lavoro dipendente

Le parti, visto l'accordo sindacale ex art. 47 l. n. 428/1990 del 5.5.2025, stabiliscono sin d'ora che resteranno a favore e a carico della società affittante tutti i diritti e gli oneri derivanti dai contratti di lavoro dei dipendenti menzionati nell'allegato B), maturati fino alla data di efficacia del presente Contratto. Successivamente a tale data, tutti i sud detti diritti e oneri saranno a favore o a carico della società affittuaria.

Le parti prendono atto e riconoscono che l'allegato B) indica per ciascun dipendente ogni emolumento dovuto ad ogni singolo lavoratore subordinato con specifica indicazione del TFR, ferie, permessi, premi, 13ma e stipendi arretrati ed ogni altra ragione di credito maturata dal dipendente alla data del 31 maggio 2025 (Data di Efficacia del presente Contratto).

Pertanto, la società affittante garantisce e manleva la società affittuaria da qualsiasi pretesa e/o ragione e/o diritto, anche con preciso riferimento all'art. 2112 del c.c., inerenti e conseguenti da rapporti di lavoro, in qualsiasi forma costituiti, e comunque riferibili all'attività dell'impresa commerciale, nonché per tutti i contenziosi che dovessero sorgere con i dipendenti, dirigenti e collaboratori in forza all'azienda e/o con gli istituti previdenziali ed assicurativi e/o con i fondi pensione che trovino origine e fondamento in atti e fatti anteriori alla data di efficacia del presente Contratto.

Resta inteso, che, in caso di cessazione di tale rapporto, la società affittante sarà tenuta al pagamento della quota parte di TFR e di ogni altro onere maturato dal dipendente fino alla data in cui l'azienda in oggetto sarà messa a disposizione della società affittuaria.

Resta inteso che, per il caso in cui la società affittuaria - in forza del principio di solidarietà ex art. 2112 c.c. - fosse resa destinataria di richieste di pagamento da parte dei dipendenti per ragioni di credito antecedenti alla data di efficacia dell'Affitto, detta somma potrà essere insinuata al passivo della liquidazione giudiziale.

Articolo 3 - Consegna dell'azienda

La società affittante garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni facenti parte dell'azienda oggetto dell'affitto con la sola eccezione dell'immobile e dei macchinari condotti in leasing come meglio individuati nell'elenco che si trova allegato sotto la lettera D) all'originario contratto di affitto d'azienda in data 24 giugno 2025 di cui in premessa (Elenco beni e macchinari in leasing) e dichiara che non sono in corso atti di sequestro, pignoramento, e qualsiasi atto ancorché non citato, che ne potesse diminuire il godimento o la libera circolazione.

Le parti precisano che sono oggetto di affitto solo i beni e le voci contrassegnate, riga per riga, con segno X, sull'ultima colonna a destra del suddetto allegato.

La società affittante si adopererà in favore della società affittuaria circa tutti i subentri alle autorizzazioni amministrative obbligatorie per l'esercizio dell'attività.

La società affittante si obbliga a prestarsi a tutte le formalità necessarie per la volturazione in capo alla società affittuaria dei permessi, licenze, ed autorizzazioni relative all'azienda affittata.

La società affittuaria dichiara di aver visionato l'immobile ove è corrente l'azienda, gli impianti e le attrezzature, i mobili e i beni concessi in affitto e di averli trovati in ottimo stato e funzionali e si impegna a restituirli funzionanti e al pristino stato.

Articolo 4 - Gestione del magazzino

La società affittuaria e la società affittante valuteranno se regolare la gestione del magazzino con separato contratto estimatorio.

Articolo 5 - Utilizzo del marchio e dei segni distintivi dell'Azienda - Tutela delle informazioni riservate

La società affittuaria è tenuta ad utilizzare il marchio e i segni i distintivi dell'azienda, il Know-How dell'azienda così come le Informazioni Riservate aziendali in conformità al presente Contratto, utilizzandoli secondo buona fede e comunque in modo tale da non ledere fama, prestigio e decoro della società affittante.

Per informazioni riservate (di seguito "Informazioni Riservate") le Parti intendono includere ogni informazione relativa all'attività aziendale, ad esempio a mero titolo descrittivo e non esaustivo: l'elenco fornitori, l'elenco clienti, l'elenco prezzi applicati, le tecniche commerciali e, in generale, ogni informazione - commerciale così come tecnica - che attiene direttamente o indirettamente all'attività aziendale.

In particolare, la società affittuaria è tenuta ad esercitare l'attività aziendale impegnandosi a uniformare la propria produzione o le proprie prestazioni alle caratteristiche sostanziali, tecniche e qualitative imposte dalla società affittante affinché non ne derivi inganno proprio in quelle peculiarità dei prodotti o dei servizi giudicate essenziali nell'apprezzamento del pubblico.

La società affittuaria si impegna e garantisce che né durante né al termine del contratto di affitto d'azienda, utilizzerà a suo vantaggio le informazioni riservate Aziendali di cui è venuta a conoscenza nel corso dell'affitto. In difetto, la società affittuaria si impegna a tenere indenne ed a manlevare la società affittante da ogni eventuale conseguenza che possa derivarne.

La società affittuaria avrà diritto di effettuare gli opportu-

ni controlli circa le modalità d'uso e la conformità dell'uso dei segni distintivi e del marchio stesso alle condizioni sopra specificate.

E' vietato alla società affittuaria di depositare e/o utilizzare, marchi e/o segni distintivi uguali o confondibili ai Marchi e ai segni distintivi dell'azienda o, comunque, atti ad ingenerare inganno o confusione nel pubblico dei consumatori.

Ciascuna Parte si impegna a fare del proprio meglio per evitare la violazione di qualsiasi diritto di proprietà industriale o intellettuale dell'altra Parte derivante da o connesse al presente Contratto.

In caso di azione congiunta, i relativi costi saranno equamente ripartiti tra le Parti. Se le Parti non riescono a concordare un'azione comune, ciascuna Parte ha il diritto di avviare un'azione propria, con l'obbligo per l'altra Parte di fornire tutta l'assistenza necessaria. I costi saranno sostenuti dalle Parti che conducono l'azione e l'eventuale risarcimento dei danni sarà assegnato esclusivamente a tale Parte.

La società affittuaria riconosce, infine, che, salvo i diritti espressamente concessi ai sensi del presente Contratto, nulla di quanto qui contenuto gli conferirà alcun diritto, titolo sui Marchi, sui segni distintivi e/o sul Know-How, e sul le informazioni riservate essendo gli stessi di proprietà esclusiva della società affittante.

La società affittuaria si obbliga ad adottare ogni misura atta a proteggere le informazioni riservate dell'azienda così come il marchio ed i segni distintivi, anche in relazione ai suoi dipendenti, collaboratori e professionisti che per qualsiasi motivo vengano a conoscenza dei predetti dati.

Ai fini del presente Contratto e delle Licenze sopra concesse, per Informazioni Riservate si intendono:

- tutte le informazioni aziendali, i segreti industriali, commerciali, il Know-How della società affittante sia che consista in manuali, disegni, schemi, grafici, elenchi, tabelle, tecnologie, dati tecnici o commerciali, modelli, prototipi, metodi e/processi e/o formule o altro;
- tutte le informazioni necessarie per la realizzazione dei Prodotti, e ciò indipendentemente dalla titolarità delle relative Autorizzazioni;

in qualsiasi forma (scritta o orale, in formato visivo o elettronico, su supporto magnetico o digitale, senza esclusione alcuna) ed indipendentemente dal fatto che queste siano specificamente identificate come "riservate", eventualmente trasferite al Licenziatario anche prima della sottoscrizione del presente Contratto.

La società affittuaria si obbliga espressamente a mantenere segrete le Informazioni Riservate ricevute dalla società affittante, a non compiere alcun atto di comunicazione a ter-

zi e/o di divulgazione ed a non utilizzarle per scopi diversi dall'esecuzione del presente Contratto, con qualsiasi strumento e/o in qualunque modalità.

Più nello specifico, la società affittuaria si impegna:

a) a mantenere la segretezza e la rigorosa confidenzialità delle Informazioni Riservate e a non divulgarle in nessun modo, né integralmente né in parte, a terzi, e ad adottare tutte le ragionevoli misure di sicurezza per impedire la divulgazione delle Informazioni Riservate stesse e l'accesso da parte di soggetti non autorizzati;

b) a limitare la conoscenza o l'accesso alle Informazioni Riservate al proprio personale, nonché ad eventuali consulenti, collaboratori, fornitori, solo nei termini strettamente indispensabili ed ai fini del presente Contratto, rendendo tali soggetti individualmente e previamente edotti per iscritto e vincolandoli al rispetto dei relativi obblighi di riservatezza, alle stesse condizioni di cui al presente articolo, restando comunque inteso tra le Parti che della loro condotta risponderà la società affittuaria;

c) a conservare e custodire con diligenza le Informazioni Riservate, adottando misure di sicurezza idonee ad impedirne l'accesso non autorizzato da parte di terzi, essendo inteso che, in caso di divulgazione non autorizzata per iscritto dal Licenziante, sarà a carico del Licenziatario l'onere di prova re di aver adottato tali misure;

d) ad informare immediatamente per iscritto il Licenziante qualora le Informazioni Riservate fossero divulgate in violazione del presente articolo e/o vi fosse stato l'accesso da parte di soggetti non autorizzati, prendendo tutti i provvedimenti possibili per ridurre al minimo le conseguenze di tale divulgazione;

e) alternativamente restituire e/o distruggere, fornendo evidenza dell'avvenuta eliminazione, su semplice richiesta scritta della società affittante, tutti i supporti cartacei, elettronici, magnetici o di altra natura contenenti le Informazioni Riservate e tutte le copie eventualmente riprodotte.

In caso di cessazione del Contratto, per qualsiasi motivo essa intervenga, gli obblighi di cui al presente articolo rimarranno in vigore per un periodo di dieci (10) anni dallo scioglimento del Contratto e/o dalla scadenza.

La società affittuaria sarà responsabile di eventuali danni subiti dalla società affittante in conseguenza della sua inosservanza dell'obbligo di segretezza di cui al presente articolo, nonché in caso di inosservanza da parte dei suoi dipendenti o di terzi da lui incaricati.

La responsabilità per violazione del presente articolo comporterà l'applicazione delle norme in materia di concorrenza sleale e di tutela dei segreti aziendali, ricorrendone i presupposti, e - in ogni caso - la parte inadempiente sarà tenuta a corrispondere all'altra parte una somma a titolo di

pena le pari a euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 6 - Crediti e debiti dell'Azienda

Tutti i crediti ed i debiti per rapporti conclusi anteriormente alla data di effetto del Contratto sono rispettivamente a favore ed a carico della società affittante.

Tutti i crediti e i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del contratto, sono rispettivamente a vantaggio e carico della società affittuaria.

Le parti convengono che l'azienda è affittata nello stato di fatto in cui attualmente si trova, senza il subentro da parte della società affittuaria nei debiti e crediti aziendali riferibili alla società affittante in espressa deroga di quanto previsto all'art. 2560 c.c..

Ogni debito e credito contratto durante il periodo di efficacia del presente contratto sarà a carico della società affittuaria.

Qualora la società affittuaria fosse tenuta a corrispondere somme relative a debiti aziendali riferibili alla gestione antecedente la data di efficacia del contratto di affitto d'azienda, la società affittante avrà diritto di insinuare al passivo le somme corrispondenti.

Articolo 7 - Successione nelle commesse in corso

Le parti dichiarano che nessuna delle commesse già iniziate a far data dall'efficacia del Contratto verrà eseguita dalla società affittuaria.

Tutte le commesse ricevute a decorrere dalla data di efficacia del Contratto verranno eseguite dalla società affittuaria.

Articolo 8 - Successione nei contratti

L'affitto dell'azienda non comporterà la successione della società affittuaria nei contratti stipulati dalla società affittante con riferimento all'azienda, i quali, conseguentemente, non saranno trasferiti.

Articolo 9 - Data di efficacia e Durata

L'Affitto avrà efficacia a far data dalla sottoscrizione del contratto originario. L'affitto avrà durata fino al 30 giugno 2026. La scadenza si intenderà tacitamente rinnovata di mese in mese in difetto di disdetta da comunicarsi a mezzo pec entro 15 (quindici) giorni antecedenti la scadenza.

La società affittante potrà recedere, in ogni momento, dal Contratto di Affitto, senza corrispettivo alcuno, dandone comunicazione alla società affittuaria a mezzo pec, salva la corresponsione dell'indennizzo di cui all'art. 212, comma 3, CCII. Le Parti convengono che l'indennizzo non sia dovuto nel caso il recesso sia funzionale al trasferimento dell'azienda all'aggiudicatario individuato all'esito dell'esperenda procedura competitiva ex artt. 214-216 CCII. In ogni caso, la società affittuaria dovrà restituire l'azienda entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione di re-

cesso, secondo quanto previsto all'art.13.

Articolo 10 - Obblighi della società affittuaria

La società affittuaria si impegna a:

- a)** custodire e utilizzare diligentemente il complesso aziendale in conformità alle leggi e alle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche, antinquinamento, penali ed amministrative;
- b)** gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti;
- c)** gestire il complesso aziendale a propria cura e spese e a proprio esclusivo rischio nonché far fronte, per tutta la durata dell'Affitto, a tutti gli obblighi e oneri, assumendosi le relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili alla gestione dell'azienda nel periodo di Affitto;
- d)** ottenere autorizzazioni, licenze, nulla osta e permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività, in virtù di norme e/o disposizioni introdotte in corso di durata del presente Contratto di Affitto;
- e)** compiere, per tutta la durata del Contratto di Affitto, ogni adempimento e versare quanto necessario per mantenere in essere eventuali autorizzazioni, permessi, licenze e diritti di privativa di cui la società affittante sia titolare e che siano necessari all'esercizio dell'azienda;
- f)** effettuare tutte le denunce e sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso;
- g)** mantenere in vigore (ovvero sostituirli con compagnie di assicurazione di proprio gradimento) i contratti di assicurazione contro i danni da incendio, furto e per la responsabilità civile e per tutti gli altri rischi accessori concernenti o comunque attinenti all'azienda;
- h)** mantenere gli attuali livelli occupazionali;
- i)** consentire alla società affittante, nonché a suoi incaricati, di visitare i locali ove è esercitata l'attività aziendale, nonché di ispezionare i beni che compongono l'azienda, in qualsiasi momento previa comunicazione che dovrà essere inviata a mezzo pec con un preavviso di 48 (quarantotto) ore rispetto alla data fissata per l'accesso.

La società affittuaria si dichiara a conoscenza delle pattuizioni contenute nel contratto di leasing immobiliare, citato in premessa, ne accetta vincoli ed obblighi e si obbliga a rispettare le pattuizioni.

Sono deducibili dal reddito d'impresa della società affittuaria le quote di ammortamento dei cespiti ammortizzabili, così come normale usura e il deterioramento fisico ed economico dei beni stessi.

Articolo 11 - Manutenzioni, addizioni e riparazioni

Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione per rendere i locali idonei all'esercizio dell'attività sarà ad esclusivo carico della società affittuaria. Sono parimenti a carico della società affittuaria tutti gli interventi, gli adeguamenti, le integrazioni di straordinaria manutenzione e/o richieste della normativa in vigore e dai successivi interventi legislativi; ove la società affittuaria ritenga tali interventi antieconomici i beni potranno essere espunti dal perimetro dell'Azienda col consenso del Curatore.

La società affittuaria ha facoltà di effettuare, assumendone i costi, migliorie e innovazioni tecnologiche atte a mantenere e/o aumentare l'attività produttiva dell'Azienda. La società affittuaria, col consenso del Curatore, potrà sostituire attrezzature e macchinari già esistenti alla data di consegna dell'Azienda, sempre che ciò non rechi pregiudizio all'Azienda stesso e/o ne snaturi o modifichi la destinazione e l'attività. Le attrezzature e i macchinari sostituiti diverranno di proprietà della società affittante alla cessazione del Contratto di Affitto.

Per quanto riguarda le spese di manutenzione dell'immobile, si precisa che sono a carico della società affittuaria solo le spese di ordinaria manutenzione.

Articolo 12 - Canone

Il canone dell'affitto dell'azienda è convenuto tra le parti in euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero) mensili, scadenti il giorno 5 di ogni mese di competenza. Il 5 dicembre 2025, sarà pagato il mese di novembre e dicembre 2025.

La società affittante potrà risolvere in qualsiasi momento il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 Cod. Civ. con effetto immediato, in caso di mancato o ritardato pagamento da parte della società affittuaria del Canone d'Affitto.

Articolo 13 - Effetti della cessazione del Contratto e retrocessione dell'azienda

In caso di cessazione per qualsivoglia motivo del presente Contratto, la società affittuaria si obbliga a retrocedere alla società affittante l'azienda nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso dei beni che la compongono, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data del verificarsi dell'evento che ha determinato il venir meno dell'efficacia del Contratto.

Ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'azienda comporterà, a carico della società affittuaria, una penale di euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) giornalieri, non riducibile ex art. 1384 c.c., essendo la stessa stata determinata in ragione del pregiudizio che la società affittante subirebbe nell'ipotesi in cui l'azienda non dovesse essere tempestivamente restituita.

La società affittuaria si impegna a porre in essere tutte le condotte utili e necessarie a consentire la retrocessione alla società affittante dell'azienda, di tutte le autorizzazioni, iscrizioni, certificazioni e permessi relativi all'azienda, nonché a porre in essere ogni condotta utile e/o necessaria a consentire alla Liquidazione Giudiziale di trasferire l'azienda senza soluzione di continuità all'eventuale terzo aggiudicatario individuato all'esito dell'esperenda procedura competitiva ex artt. 214-216 CCII.

Le parti si obbligano a redigere un verbale di riconsegna in contraddittorio comprensivo di un dettagliato inventario dei beni e a stipulare un atto notarile da cui far constare la risoluzione del presente Contratto, al fine di darne idonea pubblicità presso il competente registro delle imprese.

La società affittuaria si impegna, sin d'ora, a liquidare tutte le competenze retributive maturate in vigenza del presente Contratto di Affitto dell'azienda dai dipendenti in forza alla data di cessazione del Contratto di Affitto (quali, a titolo meramente esemplificativo, e senza che ciò costituisca una limitazione, ratei di tredicesima e quattordicesima mensilità, ferie, permessi retributivi, etc ...). La società affittuaria si impegna, altresì, a documentare l'intervenuto versamento del TFR maturato al fondo di tesoreria e/o al fondo complementare, fermo restando che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 184 e 212 CCII la Procedura non assume alcuna responsabilità per i crediti dei dipendenti maturati durante l'Affitto.

L'azienda dovrà essere restituito privo di debiti e passività di qualsiasi genere.

Al riguardo, tutti i crediti e debiti per rapporti sorti nel corso del Contratto di Affitto, anche se verranno a scadere posteriormente alla cessazione del Contratto di Affitto, resteranno rispettivamente a favore ed a carico della società affittuaria.

Ai sensi per gli effetti degli artt. 2561 c.c. e 2562 c.c. sulla necessità di regolare in denaro le differenze tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'Affitto, le parti convengono espressamente che nessun conguaglio dovrà essere operato in aumento in ordine alle variazioni dell'avviamento, per cui il conduttore rinuncia fin d'ora a qualsiasi indennizzo per spese dallo stesso sostenute ovvero per incrementi dello stesso a seguito della sua gestione.

La società affittante dichiara sin d'ora di rinunciare a pretendere alla riconsegna dell'azienda una somma per la differenza di valore dei beni tra l'inizio e il termine dell'Affitto (cd. "differenze inventariali"), in deroga al disposto di cui all'articolo 2561, quarto comma c.c..

Articolo 14 - Garanzia

A titolo di garanzia di tutte le obbligazioni assunte in forza del Contratto di Affitto la società affittuaria si impegna

gna a versare al curatore, un deposito cauzionale pari a 2 mensilità di canone la prima entro il 1° dicembre 2025 e la seconda entro il 2 gennaio 2026, che potrà essere incamerato dalla Liquidazione Giudiziale in caso di inadempimento agli obblighi contrattuali, ivi compreso il mancato pagamento dei canoni. In caso di inadempimento, la società affittante potrà risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 Cod. Civ. con effetto immediato.

Articolo 15 - Cessione del contratto

È espressamente vietata la cessione del presente contratto; è, altresì, vietato il subaffitto anche parziale dell'azienda.

Articolo 16 - Domicilio

Ai fini dell'esecuzione del presente atto le parti eleggono domicilio come indicato in epigrafe.

Articolo 17 - Legge Applicabile e Foro Competente

Il presente contratto è regolato dal diritto italiano.

Le Parti nel riconoscere che il presente accordo è stato concordato tra di loro su di un piano di assoluta parità negoziale, espressamente escludono che il medesimo debba essere sottoposto alla disciplina delle clausole vessatorie recata dagli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile Italiano.

Per tutte le controversie relative all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente Contratto sarà competente il Tribunale di Venezia, salva la competenza inderogabile di altro Tribunale.

Articolo 18 - Spese

Le spese del presente atto sono a carico della società affittuaria al cui carico sono pure tutti gli oneri connessi alla iscrizione del presente atto nei pubblici registri.

Articolo 19 - Disposizioni Finali

Il presente Contratto costituisce la piena e completa intesa tra le Parti in merito all'oggetto dello stesso e sostituisce tutti gli altri contratti e intese esistenti tra le stesse, i quali contratti e intese precedenti, se esistenti, sono automaticamente risolti, annullati e dichiarati improduttivi di effetti a partire dall'esecuzione del presente Contratto.

La mancata applicazione da parte di una delle Parti di una qualsiasi disposizione del presente accordo non sarà interpretata come una rinuncia a tali disposizioni o al diritto di tale parte di applicare in seguito ogni singola disposizione del presente accordo.

Nel caso in cui una delle disposizioni del presente Accordo venga dichiarata contraria alla legge, le restanti parti del presente Accordo continueranno ad avere pieno vigore ed effetto e la parte incriminata verrà separata da esso, a meno che tale disposizione non costituisca una condizione sospensiva o sia stata un incentivo essenziale per una delle Parti a stipulare il presente Accordo, o influisca in modo sostan-

ziale sul rapporto tra le Parti.

Il presente Accordo non potrà essere emendato o modificato se non per iscritto, firmato da ciascuna delle Parti e allegato al presente Accordo come Addendum.

Tutte le comunicazioni da effettuare ai sensi del presente Contratto dovranno essere inviate per posta raccomandata con ricevuta di ritorno o all'indirizzo sopra indicato o all'indirizzo notificato per iscritto dalle Parti o via PEC.

Articolo 20 - Trattamento dati personali

Le parti sottoscritte danno atto di aver ricevuto dal Notaio incaricato di autenticare le firme apposte alla presente scrittura privata, l'informativa di cui all'art. 13 del D.Lgs.vo 30 giugno 2003 n. 196 (c.d. Legge Privacy) e autorizzano l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti al presente atto nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo e rinunciando a qualsiasi tutela del segreto professionale.

Articolo 21 - Spese e imposte

Il presente contratto è soggetto ad Imposta sul Valore Aggiunto.

Ai fini della tassazione, prevista dall'art.35, comma 10-quarter, DL 223/06, convertito dalla legge 248/06, essendo il valore normale del bene immobile superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda, il canone sconta l'imposta di registro pari all'1% (uno per cento) ai sensi dell'art. 5, lettera a-bis, tariffa parte I, DPR 131/86; la quale sarà dovuta in eguale misura dalle parti.

Le spese di registrazione, per la parte spettante, così come tutte quelle inerenti e conseguenti la formazione di quest'atto, faranno carico alla società affittuaria.

Articolo 22 - Prestazione energetica immobile

Ai sensi dell'articolo 6 D. LGS 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. compreso il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.6.2009 e il D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 e D.L.4.6.2013 N. 63 convertito con modificazioni dalla Legge n. 90 del 3.8.2013, e per ogni conseguente effetto di legge, le parti dichiarano di essere a conoscenza della normativa in materia e dei relativi obblighi di cui alla sopra citata normativa con espressa dichiarazione della società "TM SRL", a mezzo del legale rappresentante, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici; in particolare l'attestato di prestazione energetica, redatto in data 21 marzo 2017 dal tecnico abilitato Nunzio Aiello, viene consegnato alla società affittuaria con la precisazione che, a decorrere dalla data del suo rilascio non si sono verificate cause di decadenza.

Articolo 23 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle norme del Codice Civile in materia di contratto di affitto dell'azienda.

Articolo 24

Il presente atto è soggetto agli adempimenti di cui alla legge 12 agosto 1993 n.310.

Articolo 25

Il Curatore si impegna a rendere edotta la società affittuaria delle iniziative liquidatorie dell'azienda affittata che intende intraprendere, mediante comunicazione dell'avviso di vendita competitiva pubblicato.

F.to: Daniele Epifani - Alessandro Berti.

Repertorio n.5843-----Raccolta n.3132

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto avv.Riccardo BIDELLO, notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, certifico che i signori:

- **EPIFANI Daniele** nato a Terni il 25 gennaio 1964 e domiciliato in Fossalta di Piave (VE) alla via dell'Artigianato n.52, nella sua retro indicata qualità;

- **BERTI dott.Alessandro** nato a Verona l'8 settembre 1973 e domiciliato in San Donà di Piave (VE) al corso Silvio Trentin n.24, nella sua retro indicata qualità;

della cui identità personale, qualità e poteri di firma io notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza, firmandolo a margine del primo, terzo e quarto foglio, l'atto che precede alle ore 16,30 del quale ho dato lettura.

Verona, piazza Cittadella n.26, venticinque novembre duemilaventicinque.

F.to: Riccardo Bidello (L.S.)

N. 132/2025 R.G.



Allegato^{'A'}..... atto
Rep. N. 5843/3132

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale Ordinario di Venezia, riunito in camera di consiglio, composto dai magistrati

Dott. Marco Campagnolo	Presidente
Dott.ssa Silvia Bianchi	Giudice
Dott. Carlo Azzolini	Giudice rel. ed est.

udita la relazione del Giudice relatore,
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al N. 132/2025 RG avente ad oggetto: apertura di liquidazione giudiziale,
per le seguenti ragioni di

FATTO E DIRITTO

Letto il ricorso per la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale depositato nei confronti della società Panizzo S.r.l., con sede legale in Fossalta di Piave (Ve);

verificata la rituale notifica di ricorso e decreto di fissazione d'udienza;

considerato che la resistente, costituendosi in giudizio, ha aderito alla domanda di apertura della liquidazione giudiziale confermando di non essere più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni, così implicitamente ammettendo di possedere i requisiti previsti dal combinato disposto degli artt. 2, comma 1, lettera d) e 121, nonché dall'art. 49 ultimo comma, CCII;

esaminata la documentazione allegata e le informazioni acquisite ex art. 42 CCII;

considerato che il tribunale di Venezia è competente ai sensi dell'art. 27, 2° e 3° comma lett. c) CCII, poiché la debitrice, esercente attività d'impresa, ha il centro degli interessi principali, corrispondente alla sede legale risultante dal registro delle imprese, in un comune compreso nel circondario dell'intestato Tribunale;

considerato che la debitrice è soggetta alle disposizioni sui procedimenti concorsuali, ai sensi dell'art. 121 CCII, non essendo dimostrati i requisiti congiunti dell'art. 2, comma 1 lettera d) CCII;



rilevato che l'ammontare dei debiti scaduti e non pagati risultanti dagli atti dell'istruttoria è complessivamente superiore a € 30.000,00 (art. 49, 5° comma CCII);
ritenuto che la società debitrice, come dalla medesima dichiarato, versi in uno stato di insolvenza non reversibile, come prova l'elevato ammontare dei debiti maturati:
debiti contributivi: € 160.197,46 per lavoratori dipendenti e € 670.735,95 nei confronti dell'Agente della riscossione (informativa dell'INPS);
debiti verso la parte ricorrente Barosco S.p.A.: € 72.776,28 in linea capitale;
debiti verso il personale dipendente ricorrente: € 44.443,46 in linea capitale;
debiti verso la parte ricorrente Link Gruppo S.p.a.: € 10.342,41;
debiti tributari: € 1.040.806,4 (informativa dell'Agenzia delle Entrate);
debiti scaduti alla luce dei dati di bilancio ammontanti a circa € 4.500.000;
ritenuto che la società versi effettivamente in stato di insolvenza non essendo più in grado di adempiere regolarmente le obbligazioni assunte;
rilevato che l'ammontare dei debiti esigibili supera la soglia di cui all'art.49, co.5, CCI;
ritenuto, pertanto, che ricorra la fattispecie prevista per la dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della società;
visti gli artt. 1, 2, 27, 28, 37, 40, 41, 42, 49, 54 e 121 CCI,

P.Q.M.

Dichiara aperta la liquidazione giudiziale di società Panizzo S.r.l., con sede legale in Fossalta di Piave (Ve);

Nomina giudice delegato il dott. Carlo Azzolini;

Nomina curatore il dott. Daniele Epifani con invito ad accettare la nomina entro due giorni dalla comunicazione;

Autorizza il curatore, con le modalità di cui agli artt. 155-*quater*, 155-*quinques* e 155-*sexies* disp. attuaz. cpc a effettuare le seguenti attività: a) accedere alle banche dati dell'anagrafe tributaria e dell'archivio dei rapporti finanziari; b) accedere alla banca dati degli atti assoggettati a imposta di registro e ad estrarre copia degli stessi; c) acquisire l'elenco dei clienti e l'elenco dei fornitori di cui all'articolo 21 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e successive modificazioni; d) acquisire la documentazione contabile in possesso delle banche e degli altri intermediari finanziari relativa ai rapporti con l'impresa debitrice, anche se estinti; e) acquisire le schede contabili dei fornitori e dei clienti relative ai rapporti con l'impresa debitrice;

Daniele Epifani

²
Carlo Azzolini



Ordina al debitore di depositare entro tre giorni i bilanci e le scritture contabili e fiscali obbligatorie, in formato digitale, nei casi in cui la documentazione è tenuta a norma dell'art. 2215-*bis* cc, dei libri sociali, delle dichiarazioni dei redditi, IRAP e IVA dei tre esercizi precedenti, nonché l'elenco dei creditori corredato dall'indicazione del loro domicilio digitale e con l'indicazione dei rispettivi crediti, ove il deposito non sia già stato eseguito ai sensi dell'art. 39 CCII;

Fissa l'udienza del 21.01.2026 ore 11.00 davanti al giudice delegato per l'esame dello stato passivo;

Assegna ai creditori e ai terzi, che vantano diritti reali o personali su cose in possesso del debitore, il termine perentorio di trenta giorni prima dell'udienza fissata per la presentazione delle domande di insinuazione, da trasmettersi ai sensi dell'art. 201, 2° comma CCII all'indirizzo di PEC del curatore, unitamente ai relativi documenti, avvertendo che le domande depositate oltre il termine sono considerate tardive ai sensi dell'art. 208 CCII;

Segnala al Curatore che deve tempestivamente comunicare al Registro delle Imprese l'indirizzo di posta elettronica certificata relativo alla procedura al quale dovranno essere trasmesse le domande da parte dei creditori e dei terzi che vantano diritti reali o personali su beni in possesso della fallita;

Dispone la prenotazione a debito del presente atto e sue conseguenze a sensi dell'art. 146 DPR 30.05.02 n. 115;

Ordina, ai sensi degli artt. 45 e 49, 4° comma CCII, che la presente sentenza sia comunicata al debitore, al Pubblico Ministero, al curatore e al creditore istante, nonché trasmessa per estratto all'ufficio del registro delle imprese per la sua iscrizione da effettuarsi entro il giorno successivo.

Così deciso nella camera di consiglio del 24.09.2025.

Il Giudice relatore

Dott. Carlo Azzolini

Il Presidente
Marco Campagnolo



Certifico io dott.Riccardo BIDELLO, notaio in Verona, che la presente
fotocopia di n.16 pagine è conforme all'originale.
Si rilascia in carta semplice per gli usi consentiti dalla legge.
Verona, 27 novembre 2025



Firmato digitalmente da
RICCARDO BIDELLO
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
VERONA:80007960232