CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

(artt. 212 e 216 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza)

Tra

la TURRIZIANI ENERGIA S.r.l. in liquidazione giudiziale, con sede in Frosinone (FR), via Mola Vecchia n. 2/a, capitale sociale € 8.000.000,00, iscrizione al Registro delle Imprese e codice fiscale 01750940601, iscritta al n. FR-99233 del R.E.A., partita IVA 01750940601, in persona dei Curatori Avv. Massimiliano Fiorini e Avv. Annamaria Petricca, nominati con la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Frosinone il 22 luglio 2026, pubblicata il 14 agosto 2026, espressamente autorizzati alla stipulazione del presente contratto con provvedimento del Giudice Delegato emesso in data ……, che in copia si allega sub 1 — di seguito anche «la Curatela» o «la concedente»;

e

la «……», con sede in ……, capitale sociale € ……, iscrizione al Registro delle Imprese e codice fiscale ……, iscritta al n. …… del R.E.A., partita IVA ……, in persona del legale rappresentante pro tempore ……, nato a …… il ……, codice fiscale ……, munito dei necessari poteri — di seguito anche «l'affittuario»;

di seguito congiuntamente anche «le parti».

PREMESSO CHE

a) con sentenza n. 45/2026 del 22 luglio 2026, pubblicata il 14 agosto 2026, il Tribunale di Frosinone ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di Turriziani Energia S.r.l., nominando il Giudice Delegato e i Curatori;

b) la concedente è titolare di un'azienda esercente l'attività di commercializzazione e distribuzione di carburanti e lubrificanti, articolata in n. 23 impianti di distribuzione stradale e nelle relative strutture accessorie, dei quali cinque non risultano attualmente in esercizio, analiticamente descritti nell'elenco degli impianti di distribuzione di carburanti e dei beni immobili (cd. perimetro), a firma dell'Ing. Dott. Antonio Natale, che si allega sub 2;

c) con contratto in data 25 febbraio 2025, autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Avv. Francesco Raponi di Frosinone, rep. n. 63.022/33.846, registrato a Frosinone il 26 febbraio 2025 al n. 1496 mod. 17, l'azienda era stata concessa in affitto a Nuova Turriziani Energia S.r.l. (P.IVA 03293850602), con sede in Frosinone, via Antonello da Messina n. 2;

d) la Curatela, previa autorizzazione del Giudice Delegato, ha esercitato il recesso di cui all'art. 184, comma 1, del Codice della crisi con comunicazione inviata a mezzo p.e.c. il 10 ottobre 2026;

e) l'interruzione anche temporanea dell'esercizio determinerebbe la dispersione dell'avviamento e dei volumi di erogato, la perdita della clientela e dei rapporti di convenzionamento e, per gli impianti che restassero inattivi, il rischio di decadenza dei titoli autorizzativi, con pregiudizio irreparabile per il valore di realizzo del compendio; si è pertanto reso necessario assicurare la prosecuzione dell'esercizio senza soluzione di continuità sino all'esito della procedura competitiva per la vendita;

f) il canone è stato determinato in misura non inferiore a quello risultante dal parere di congruità sul valore locativo del compendio redatto dalla Dott.ssa Stefania Giorgi, esperto estimatore nominato dalla Curatela, la cui nomina è stata ratificata dal Giudice Delegato anche ai fini della stima definitiva;

g) con provvedimento del …… il Giudice Delegato ha autorizzato la Curatela a concedere l'azienda in affitto ai sensi dell'art. 212 del Codice della crisi, previa pubblicazione di un invito ad offrire con le forme di pubblicità di cui all'art. 216, comma 5, del medesimo Codice e con termine ridotto a quindici giorni;

h) l'invito ad offrire è stato pubblicato in data ……; all'esito della valutazione delle proposte pervenute e del confronto competitivo ove esperito, la Curatela ha individuato quale migliore, ai sensi dell'art. 212, comma 2, del Codice della crisi, la proposta dell'affittuario, giusta provvedimento del Giudice Delegato del ……, che si allega sub 1 cit.;

i) il presente contratto ha funzione esclusivamente strumentale e transitoria: condurre l'azienda in esercizio sino all'esito della procedura competitiva per la vendita. Ne discende, e le parti espressamente dichiarano, che la durata è strettamente commisurata a tale funzione ai sensi dell'art. 212, comma 4, del Codice della crisi; che l'aggiudicazione della vendita costituisce l'evento terminale del rapporto, previsto sin dall'origine e non assimilabile a una cessazione anticipata; che l'affittuario non acquisisce per effetto del presente contratto alcuna aspettativa di prosecuzione, rinnovo, preferenza o acquisto; che il canone e la ripartizione degli oneri sono stati determinati tenendo conto della natura meramente transitoria del rapporto e dell'integrale imputazione all'affittuario degli oneri di gestione e di conformità.

Quanto sopra premesso, a far parte integrante e sostanziale del presente contratto con pieno valore dispositivo e pattizio,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 — Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 — Oggetto e perimetro

La Curatela concede in affitto all'affittuario, che accetta, l'azienda descritta in premessa sub b), comprensiva: delle stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti e dei relativi immobili e terreni, pensiline, serbatoi, tubazioni, colonnine di erogazione, fabbricati di servizio, uffici e locali accessori, quali individuati nell'elenco allegato sub 2; degli immobili non strettamente strumentali all'esercizio della distribuzione di carburanti ivi indicati; degli automezzi di cui all'allegato 7; della ditta, dell'insegna, dei marchi e degli altri segni distintivi di cui all'allegato 8; dei rapporti con i gestori degli impianti, quali risultanti dal prospetto allegato sub 10; dei contratti di locazione immobiliare attivi di cui agli allegati 11, 12 e 13, i cui canoni sono percepiti dall'affittuario a decorrere dalla data odierna; dei contratti di locazione immobiliare passivi di cui all'allegato 14; dei contratti di comodato di cui all'allegato 15; dei contratti di affitto d'azienda attivi di cui all'allegato 16; dei rapporti di lavoro dipendente di cui all'allegato 9.

Il perimetro comprende impianti che, come indicato nell'elenco allegato sub 2, non risultano attualmente in esercizio e impianti che insistono, in tutto o in parte, su suolo di terzi, detenuto in locazione, in forza di contratto di fitto di ramo d'azienda ovvero di proprietà demaniale, nonché immobili non strettamente strumentali all'esercizio della distribuzione di carburanti, e segnatamente, fra gli altri, il compendio direzionale-commerciale di Frosinone, via Volsci, locato a conduttori terzi, il fabbricato in località Casaleno con i terreni annessi e i terreni di Alatri, SR 155 Maddalena, e di Frosinone, via Marittima.

La concedente non garantisce che gli impianti non in esercizio siano o possano essere riattivati, né la disponibilità, la validità e la volturabilità dei titoli autorizzativi e dei suoli occorrenti. Ogni onere di riattivazione, di regolarizzazione dei titoli e di definizione dei rapporti con i terzi resta a carico dell'affittuario, senza riduzione del canone né indennizzo di sorta.

Sono esclusi dal perimetro i beni depositati presso terzi a qualsiasi titolo, i rapporti sui quali la Curatela non si sia ancora determinata, nonché gli impianti di Ferentino, SP Asse Attrezzato, e di Latina, via Gorgolicino, detenuti in forza di contratti di locazione finanziaria, quello di Ceprano, via Ristretto, condotto in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda, e ogni altro bene o rapporto non espressamente compreso negli allegati. L'esclusione dei cespiti detenuti in forza di titoli di terzi è disposta con riserva della Curatela di includerli per la durata residua del contratto ove i rispettivi titolari vi consentano: il godimento di essi non deriva dal presente contratto, bensì dagli eventuali accordi temporanei che la Curatela concluda con i titolari,

i cui canoni e oneri restano a carico diretto dell'affittuario, senza che la Curatela ne garantisca il conseguimento e senza che il mancato consenso dia luogo a riduzione del canone, indennizzo o contestazione.

Le giacenze di prodotto e le altre scorte di magazzino non sono comprese nel rapporto di affitto. Alla consegna è redatto verbale di rilevazione di eventuali quantità presenti negli impianti, con onere a carico dell'affittuario di procedure al loro regolamento direttamente con la precedente affittuaria, restando la concedente del tutto estranea e non potendo l'affittuario pretendere nulla da essa in difetto di accordo.

Il canone è stato determinato sul compendio nel suo complesso e non subisce variazioni né in caso di inclusione né in caso di definitiva esclusione di uno o più impianti. Nessuna difformità fra le indicazioni dell'invito ad offrire, dell'elenco allegato sub 2 e l'effettiva consistenza, titolarità, numero, perimetro ed esercitabilità dei beni, dei titoli e dei rapporti potrà essere invocata quale causa di invalidità o di inefficacia del presente contratto, né a fondamento di riduzione del canone, indennizzo, rimborso, risarcimento o ristoro di sorta, restando a carico dell'affittuario ogni verifica e ogni onere di regolarizzazione.

In caso di discordanza fra l'elenco allegato sub 2 e le schede degli impianti della precedente affittuaria, allegate sub 3 e rese disponibili a fini di sola informazione tecnica, prevale l'elenco allegato sub 2.

Articolo 3 — Inventario e consistenze

L'inventario dei beni concessi in affitto è costituito dal libro dei cespiti e dal prospetto degli ammortamenti allegati sub 6, integrati dal verbale di consegna redatto in contraddittorio fra le parti alla data odierna.

Le differenze di consistenza fra l'inventario iniziale e quello di riconsegna sono regolate in denaro, a valori correnti, alla cessazione del rapporto, ai sensi dell'art. 2561, comma 4, del codice civile.

Articolo 4 — Decorrenza ed effetto immediato — esercizio interinale

La consegna dell'azienda e la decorrenza degli effetti del presente contratto hanno luogo alla data odierna, indipendentemente dallo stato di avanzamento delle volture dei titoli autorizzativi e della licenza fiscale di esercizio. Il contratto non è sottoposto ad alcuna condizione sospensiva connessa al rilascio, alla voltura o al rinnovo di autorizzazioni, licenze, concessioni o titoli di qualsiasi natura.

I titoli autorizzativi risultano intestati alla precedente affittuaria e, quanto alla licenza fiscale di esercizio, ai gestori degli impianti. La concedente presta sin d'ora il proprio consenso alla voltura in favore dell'affittuario, gli rilascerà ogni procura e autorizzazione occorrente per la presentazione delle istanze e per i rapporti con le autorità competenti e gli consegnerà la documentazione in proprio possesso, adoperandosi per ottenere la cooperazione della precedente affittuaria senza garantirne l'esito e restando a carico dell'affittuario ogni onere di voltura e di nuovo rilascio. Per gli impianti condotti in gestione diretta l'esercizio non può avere inizio prima della voltura o del rilascio della licenza fiscale in favore dell'affittuario o del gestore da lui designato, restando il relativo rischio a carico dell'affittuario senza riduzione del canone, indennizzo o pretesa di sorta.

L'esercizio interinale avviene a esclusivo rischio, cura e spese dell'affittuario, che assume in proprio ogni obbligo e ogni responsabilità inerente alla conduzione degli impianti e tiene integralmente indenne la procedura, i Curatori e i loro coadiutori e stimatori da ogni sanzione, onere, pretesa o contestazione, di qualunque natura, che ne derivi.

Il mancato o ritardato perfezionamento delle volture non costituisce in alcun caso causa di risoluzione del contratto a favore dell'affittuario, né titolo per la riduzione o la sospensione del canone, né fonte di pretesa alcuna nei confronti della procedura.

Articolo 5 — Titoli autorizzativi: ricognizione, mantenimento e voltura

Lo stato dei titoli alla data odierna risulta dall'elenco allegato sub 2, che indica per ciascun impianto la licenza dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli, la pratica di prevenzione incendi e l'autorizzazione

comunale. Come ivi precisato, tali atti e le relative istanze sono riconducibili ai soggetti che gestiscono o hanno gestito l'attività di vendita presso i rispettivi impianti, sicché in caso di subentro o di variazione del soggetto gestore la documentazione amministrativa e autorizzativa dovrà essere oggetto di puntuale verifica quanto a validità, efficacia e riferibilità al nuovo soggetto, con ogni adempimento di aggiornamento, voltura o nuova istanza presso gli enti competenti a cura e spese dell'affittuario. L'affittuario dichiara di aver preso integrale visione dell'elenco e dei documenti allegati sub 3, 4 e 5 e di accettarne le risultanze senza riserva alcuna.

L'affittuario si obbliga a presentare le istanze di voltura o di subingresso o nuovo rilascio entro dieci giorni dalla data odierna e a conseguirne il perfezionamento entro trenta, quale obbligazione di risultato, con ogni onere e spesa a proprio carico ed esonero della concedente da ogni responsabilità. Il ritardo imputabile all'affittuario comporta l'applicazione di una penale di € 1.000,00 per ciascun giorno e per ciascun titolo, salvo il maggior danno, e, protratto oltre trenta giorni, legittima la risoluzione ai sensi dell'art. 30.

Per gli impianti non in esercizio e per quelli i cui titoli risultino mancanti, scaduti, sospesi o subordinati a collaudo, l'affittuario si obbliga a presentare entro dieci giorni dalla data odierna le istanze di nuovo rilascio, di rinnovo o di riattivazione, a eseguire a propria cura e spese le opere, le verifiche e i collaudi occorrenti e a conseguire i relativi provvedimenti entro novanta giorni, del pari quale obbligazione di risultato e con la medesima penale giornaliera per ciascun titolo.

La penale non si applica, e l'obbligazione di risultato di cui al comma precedente non opera, per gli impianti la cui riattivazione risulti oggettivamente impossibile, quando l'affittuario ne documenti l'impossibilità mediante provvedimento dell'autorità competente ovvero relazione tecnica asseverata da professionista abilitato, trasmessa alla Curatela entro il termine di novanta giorni; resta fermo che tale circostanza non dà luogo a riduzione del canone, a indennizzo o a pretesa di sorta verso la concedente.

Il decorso della penale è sospeso soltanto per il tempo in cui il ritardo dipenda da fatto non imputabile all'affittuario, che questi deve documentare per iscritto alla Curatela entro cinque giorni da quando ne ha avuto conoscenza, indicandone la causa e il termine presumibile di cessazione; in difetto di tale comunicazione la penale decorre per intero. In nessun caso il mancato o ritardato conseguimento dei titoli dà luogo a riduzione del canone, a indennizzo o a pretesa di sorta verso la concedente, né legittima la risoluzione a favore dell'affittuario.

L'affittuario è tenuto a mantenere validi tutti i titoli, a presentare tempestivamente le istanze di rinnovo e a dare immediata comunicazione scritta alla Curatela di ogni scadenza, prescrizione, diffida, verbale di accertamento o provvedimento di sospensione o decadenza.

Alla cessazione del rapporto l'affittuario è tenuto a cooperare, con ogni onere a proprio carico, alla voltura dei titoli in favore della procedura o dell'aggiudicatario, con le medesime penali. La perdita, la revoca o la decadenza di un titolo per fatto imputabile all'affittuario comporta risoluzione di diritto.

Articolo 6 — Rapporti contrattuali — subentro e ricognizione differita

L'affittuario subentra, ai sensi dell'art. 2558 del codice civile, in tutti i rapporti contrattuali inerenti all'esercizio dell'azienda compresa nel perimetro, individuati per categoria e non per elenco — rapporti con i gestori, contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda attivi e passivi, comodati, utenze, servizi, manutenzioni — con esclusione dei contratti aventi carattere personale, di quelli estranei a tale esercizio, dei contratti di locazione finanziaria e del contratto di affitto di ramo d'azienda relativo all'impianto di Ceprano, che restano estranei al perimetro, e di quelli indicati al comma quarto.

Il compendio non comprende i contratti di fornitura di prodotto né i rapporti di convenzionamento conclusi dalla precedente affittuaria in nome proprio; quelli riferibili alla società, per quanto esistenti, saranno trasferiti all'affittuario nei termini in cui risulteranno dalla documentazione acquisita, senza che la Curatela ne garantisca l'esistenza, il numero, il contenuto o la prosecuzione. L'approvvigionamento di prodotto resta

onere esclusivo dell'affittuario sin dalla decorrenza del contratto, che vi provvede in proprio: i rapporti all'uopo stipulati non potranno vincolare l'azienda oltre la cessazione dell'affitto né prevedere esclusive, obblighi di acquisto minimo, obblighi di immagine o di marchio, penali di recesso o investimenti a carico dell'azienda senza il preventivo consenso scritto della Curatela, restando fermo il divieto di sostituire i gestori, salvo il consenso scritto della Curatela. Nessuna pretesa potrà essere fatta valere nei confronti della Procedura per il mancato reperimento o la mancata prosecuzione di tali rapporti.Entro trenta giorni dalla data odierna, a cura e spese dell'affittuario e in contraddittorio con la Curatela, è redatto un verbale ricognitivo dei rapporti subentrati. Il verbale ha efficacia meramente dichiarativa e non costitutiva: la sua mancata, tardiva o incompleta redazione non incide sul subentro. I rapporti che emergano successivamente si intendono compresi ove inerenti all'esercizio, senza che ciò costituisca sopravvenienza rilevante né legittimi riduzione del canone, indennizzo, eccezione o risoluzione.

Il terzo contraente può recedere per giusta causa entro tre mesi dall'iscrizione del presente contratto nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'art. 2558, comma 2, del codice civile. Ogni recesso, risoluzione o mancato rinnovo di rapporti inerenti all'esercizio resta a esclusivo rischio dell'affittuario, il quale provvede a proprie cura e spese alla stipulazione dei rapporti sostitutivi, senza riduzione del canone né pretesa alcuna verso la procedura.

Il subentro non pregiudica e resta in ogni caso subordinato alle determinazioni della Curatela ai sensi degli artt. 172 e seguenti del Codice della crisi, e in particolare dell'art. 177 per i contratti di locazione finanziaria. L'esercizio da parte della Curatela del potere di scioglimento o di subentro non attribuisce all'affittuario indennizzo, rimborso o diritto a riduzione del canone.

Articolo 7 — Rapporti di lavoro

L'affittuario subentra nei rapporti di lavoro dipendente in essere, elencati nell'elenco dei dipendenti allegato sub 9, ai sensi dell'art. 2112 del codice civile e nei limiti di cui all'art. 212, comma 6, del Codice della crisi.

Le competenze maturate dai lavoratori sino alla data odierna, ivi compresi il trattamento di fine rapporto, le ferie e le mensilità aggiuntive, restano a carico, rispettivamente: del precedente affittuario, per le obbligazioni retributive sorte dalla data di stipula del contratto di cui alla premessa sub c) sino alla data di efficacia del recesso di cui alla premessa sub d); della concedente, per il periodo anteriore alla stipula del medesimo contratto, costituendo in tal caso credito concorsuale, da far valere nelle forme di legge.

L'affittuario si obbliga a riconsegnare l'azienda con organico non inferiore a quello risultante dall'elenco allegato sub 9, salvo le cessazioni per fatto del lavoratore, e a osservare ogni adempimento formale e sostanziale in materia giuslavoristica e sindacale.

Articolo 8 — Debiti e crediti anteriori

I debiti e i crediti di qualsiasi natura, ivi compresi quelli fiscali, previdenziali e contributivi, inerenti all'azienda e sorti anteriormente alla data odierna restano rispettivamente a carico e a favore: del precedente affittuario, ove sorti dalla data di stipula del contratto di cui alla premessa sub c) sino alla data di efficacia del recesso di cui alla premessa sub d), anche se destinati a scadere in epoca successiva; della concedente, per il periodo anteriore alla stipula del medesimo contratto, e sono in tal caso regolati secondo le norme del concorso.

Ai sensi dell'art. 212, comma 6, del Codice della crisi, e in deroga agli artt. 2112 e 2560 del codice civile, la procedura non risponde dei debiti maturati sino alla retrocessione dell'azienda. La presente clausola opera quale richiamo della disciplina legale e non costituisce assunzione di obbligazione, garanzia o manleva a carico della procedura, che non ne assume alcuna.

I debiti e i crediti dipendenti da rapporti sorti successivamente alla data odierna restano a carico e a favore dell'affittuario, anche se destinati a maturare o a scadere dopo la cessazione del rapporto.

Articolo 9 — Stato del compendio — esclusione di garanzia e rinuncia a eccezioni e riserve

L’affittuario dichiara di aver preso integrale e diretta visione del compendio aziendale, degli impianti, dei fabbricati, delle attrezzature, del loro stato di conservazione e di obsolescenza, nonché della documentazione tecnica e amministrativa resa disponibile in virtual data room come eventualmente aggiornata alla data odierna.

L’affittuario prende atto ed accetta che la Curatela non garantisce che gli impianti non in esercizio siano o possano essere riattivati, né la disponibilità, la validità e la volturabilità dei titoli autorizzativi e dei suoli occorrenti. Ogni onere di riattivazione, di regolarizzazione dei titoli e di definizione dei rapporti con i terzi resta a carico dell’affittuario, senza riduzione del canone né indennizzo di sorta.

L’affittuario prende atto ed accetta che la base del canone è determinata sul parere di congruità riferito al compendio nel suo complesso, comprensivo dell'erogato degli impianti detenuti in forza di titoli di terzi: il canone non subisce pertanto variazioni né in caso di inclusione né in caso di definitiva esclusione di uno o più impianti, e nessuna riduzione, indennizzo o ristoro è dovuto all'affittuario per l'una o per l'altra ipotesi.

L’affittuario prende atto ed accetta che le indicazioni che precedono riflettono lo stato attuale della ricognizione della Curatela, non ancora completata nel dettaglio, e si fondano in parte su informazioni e documenti provenienti dalla società in liquidazione giudiziale, dalla precedente affittuaria e da terzi, non integralmente verificati dalla Procedura. Esse sono rese a fini descrittivi e non costituiscono garanzia alcuna quanto alla consistenza, allo stato, alla titolarità e all'esercitabilità dei beni e dei titoli, restando onere dell'offerente svolgere le proprie verifiche, anche mediante sopralluogo e accesso alla data room.

L’affittuario prende atto ed accetta che le indicazioni relative ai titoli autorizzativi, alle loro scadenze e allo stato di esercizio dei singoli impianti sono tratte da documenti e prospetti provenienti dalla società in liquidazione giudiziale, dalla precedente affittuaria e da terzi e sono riportate quali in essi risultano, senza che la Curatela le faccia proprie, e in più casi i documenti disponibili recano indicazioni fra loro non coincidenti, delle quali l’elenco allegato dà conto nei termini in cui sono state acquisite. Né l’elenco allegato né le indicazioni che precedono hanno pertanto valore di accertamento o di garanzia, e nessuna difformità fra le une, le altre e l’effettiva consistenza, titolarità, numero, perimetro ed esercitabilità dei beni, dei titoli e dei rapporti potrà essere invocata quale causa di invalidità o di inefficacia della proposta o del contratto, né a fondamento di riduzione del canone, indennizzo, rimborso, risarcimento o ristoro di sorta, restando a carico dell’affittuario ogni verifica e ogni onere di regolarizzazione, e ciò anche quando la difformità riguardi l’inclusione o l’esclusione di uno o più impianti.

Il compendio è concesso e accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza garanzia alcuna della concedente quanto a consistenza, qualità, funzionamento, redditività, conformità urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica, antincendio e ambientale, né quanto a esistenza, validità, efficacia, rinnovabilità e trasferibilità dei rapporti e dei titoli autorizzativi. Il canone è stato determinato tenendo conto di tale stato.

L’affittuario rinuncia a ogni eccezione, riserva, azione di riduzione del canone, indennizzo o risarcimento fondata sullo stato del compendio, sulla sua conformità o sulla documentazione, nonché a indennizzi, rimborsi o risarcimenti di qualsiasi natura per difformità, carenze o minore consistenza del compendio rispetto a quanto rappresentato, restando ferma l’inderogabilità dell’art. 1229 del codice civile.

Le parti danno atto che per i beni concessi in affitto nell’ambito della presente operazione non è dovuta la formazione dell’Attestato di Prestazione Energetica, e che gli attestati già acquisiti dalla concedentesono resi disponibili all’affittuario.

Articolo 10 — Durata

L’affitto ha inizio dalla data odierna e durata di sei mesi, prorogabile dalla Curatela, previa autorizzazione del Giudice Delegato, sino all’esito della procedura competitiva per la vendita, in conformità alla funzione transitoria dichiarata in premessa e ai sensi dell’art. 212, comma 4, del Codice della crisi.

È esclusa ogni forma di rinnovo tacito o automatico. L'affittuario non ha diritto ad alcuna indennità per la perdita dell'avviamento.

Articolo 11 — Cessazione automatica all'aggiudicazione della vendita

Il contratto cessa di diritto, senza necessità di disdetta, alla data del decreto di trasferimento o dell'atto di cessione dell'azienda, ovvero alla data dell'aggiudicazione in favore di soggetto diverso dall'affittuario.

Trattandosi del termine finale del rapporto, previsto sin dall'origine e costitutivo della sua funzione, nulla è dovuto all'affittuario a titolo di indennizzo, rimborso o risarcimento, né per la cessazione in sé né per il mancato completamento del periodo pattuito; l'affittuario rinuncia espressamente a ogni relativa pretesa.

La Curatela si riserva la facoltà di differire la cessazione, al solo fine di consentire il passaggio di consegne e le volture in favore dell'aggiudicatario, con prosecuzione del rapporto al medesimo canone, riparametrato pro quota per il periodo corrispondente e dovuto anticipatamente entro cinque giorni dalla comunicazione del differimento.

La cessazione differita non costituisce recesso e non dà titolo ad alcun indennizzo, compenso per avviamento, rimborso di migliorie o addizioni, risarcimento o diritto di ritenzione, né attribuisce all'affittuario alcun diritto di permanere oltre il termine indicato dalla Curatela; l'affittuario rinuncia espressamente a ogni pretesa al riguardo.

Articolo 12 — Recesso della Curatela

Distintamente dall'ipotesi di cui all'articolo che precede, e ai sensi dell'art. 212, comma 3, del Codice della crisi, la Curatela può recedere dal contratto in qualunque momento, con preavviso di trenta giorni, corrispondendo un giusto indennizzo in prededuzione, predeterminato convenzionalmente in misura pari ad una mensilità di canone, con esclusione di ogni ulteriore pretesa a qualsiasi titolo.

Nessuna condizione risolutiva è posta nell'interesse dell'affittuario. È escluso ogni diritto di recesso dell'affittuario, anche per il caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria o di adeguamento.

Articolo 13 — Riconsegna

Alla cessazione del rapporto, per qualsiasi causa, l'affittuario riconsegna l'azienda entro quindici giorni, in esercizio e in stato di regolare funzionamento, con impianti efficienti, titoli validi e volturabili, scorte e personale, e con ogni documentazione tecnica e amministrativa, salvo il normale degrado d'uso.

Il ritardo comporta una penale di € 3.000,000 per ciascun giorno, salvo il maggior danno.

Articolo 14 — Canone e adeguamento alla stima definitiva

Il canone di affitto è convenuto in misura fissa, nell'ammontare di € 525.000,00 annui, non inferiore a quello risultante dal parere di congruità di cui alla premessa sub f), soggetto a rivalutazione ISTAT integrale, oltre imposte e tasse. La base è determinata sul parere riferito al compendio nel suo complesso, comprensivo dell'erogato degli impianti detenuti in forza di titoli di terzi: il canone non subisce variazioni né in caso di inclusione né in caso di definitiva esclusione di uno o più impianti, e/o parti di essi e/o beni, mobili o immobili, di qualsiasi natura.

Ove il canone risultante dalla stima definitiva del medesimo esperto risulti superiore a quello convenuto, l'affittuario è obbligato a integrarlo sino a concorrenza di tale importo, con effetto dalla decorrenza del presente contratto e per l'intera durata di questo, senza possibilità di trattativa e senza che ciò attribuisca facoltà di recesso, di riduzione o di risoluzione. L'integrazione è dovuta entro cinque giorni dalla comunicazione della Curatela.

Articolo 15 — Modalità di pagamento

Il canone è corrisposto in rate mensili anticipate, entro il giorno cinque di ciascun mese, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, IBAN IT 21 X 05297 14802 CC1050101852, da conto intestato all'affittuario. La prima rata è corrisposta alla stipula. In caso di proroga, il canone relativo al periodo di proroga è dovuto con la medesima cadenza.

Il mancato pagamento di una rata mensile del canone, ovvero dell'integrazione dovuta all'esito della stima o del rateo relativo al periodo di proroga o di differimento, protratto oltre cinque giorni, comporta risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Articolo 16 — Divieto di compensazione

È escluso ogni defalco, ritenuta, compensazione o sospensione del canone a qualsiasi titolo. Eventuali crediti dell'affittuario, se e in quanto preventivamente autorizzati per iscritto dalla Curatela, sono regolati esclusivamente in sede di conguaglio finale.

Articolo 17 — Garanzia

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni dell'affittuario — pagamento delle rate mensili del canone, integrazione dovuta all'esito della stima definitiva, ratei dovuti in caso di proroga e di differimento della riconsegna, manutenzione e adeguamenti, conguaglio delle differenze inventariali ai sensi dell'art. 2561, comma 4, del codice civile, danni ai cespiti, oneri del periodo non assolti, penali e obblighi di riconsegna — l'affittuario consegna alla data odierna fideiussione bancaria o polizza fideiussoria di primario istituto, escutibile a prima richiesta e senza eccezioni, con rinuncia alla preventiva escussione e all'eccezione di cui all'art. 1957 del codice civile, di importo pari a € 400.000,00, valida sino a dodici mesi dopo la riconsegna, con obbligo di reintegro entro quindici giorni da ogni escussione. La costituzione e il mantenimento della garanzia costituiscono condizione di efficacia del contratto.

L'affittuario si obbliga altresì ad assumere, quale condizione del subentro nei contratti di fornitura e di licenza d'uso del marchio, le garanzie che il fornitore di prodotti petroliferi richieda secondo la prassi del settore, di contenuto e importo adeguati ai volumi e alle condizioni di fornitura, dandone dimostrazione alla Curatela prima della stipula. Il mancato rilascio o il venir meno di tali garanzie resta a esclusivo rischio dell'affittuario e non legittima riduzione del canone né pretesa alcuna verso la procedura.

Articolo 18 — Coperture assicurative

L'affittuario stipula e mantiene per l'intera durata del rapporto, con oneri a proprio carico: polizza incendio e rischi accessori su fabbricati, terreni, pensiline, serbatoi, impianti e attrezzature, per il valore di ricostruzione a nuovo e con vincolo di indennizzo a favore della procedura; polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera; polizza di responsabilità civile inquinamento, comprensiva dei costi di bonifica e ripristino. Copia delle polizze e delle quietanze è consegnata alla Curatela. Il mancato mantenimento anche di una sola copertura comporta risoluzione di diritto.

Articolo 19 — Adempimenti del titolare dell'esercizio

Sono integralmente a carico dell'affittuario, senza limite di importo e quale obbligazione di risultato, con termini e penale: la verifica di idoneità quindicennale degli impianti, l'Autorizzazione unica ambientale e le autorizzazioni allo scarico, le verifiche di funzionamento, decennali e di messa in servizio degli impianti GPL e metano, le verifiche dell'impianto di messa a terra e degli impianti nei luoghi con pericolo di esplosione, le verifiche del sistema di recupero vapori, le prove di tenuta di serbatoi e tubazioni, le certificazioni di prevenzione incendi e ogni altro titolo o verifica periodica prescritti dalla normativa vigente.

Articolo 20 — Manutenzione

La manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dell'affittuario, senza limite di importo, in quanto occorra per conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle dotazioni. L'affittuario rinuncia a richiedere rimborsi, indennizzi o risarcimenti per le spese sostenute e non può pretendere dalla concedente l'esecuzione di alcun intervento, ancorché necessario alla prosecuzione dell'attività.

Articolo 21 — Adeguamenti e prescrizioni

Le opere imposte da specifica prescrizione o provvedimento dell'autorità amministrativa o giudiziaria quale condizione della prosecuzione dell'esercizio, la cui inosservanza comporta sospensione o chiusura dell'impianto, sono a carico dell'affittuario senza limite di importo, ferma restando l'imputazione di cui agli articoli 19 e 20; l'affittuario è tenuto a eseguirle nei termini assegnati e a darne immediata comunicazione alla Curatela.

Per gli interventi di importo unitario superiore a € 20.000,00 (euro ventimila/00) ovvero che comportino il superamento di € 40.000,00 (euro quarantamila/00) complessivi nel corso del rapporto, la Curatela si riserva la facoltà, e non assume l'obbligo, di autorizzarne l'esecuzione con rimborso a conguaglio finale; in difetto di autorizzazione scritta nessun rimborso è dovuto.

Articolo 22 — Beni non di proprietà della concedente

Gli obblighi di cui agli articoli 19, 20 e 21 non si estendono alle opere strutturali su beni detenuti in locazione finanziaria o in forza di contratti di affitto di ramo d'azienda, quali risultanti dagli allegati 16, 17 e 18, la cui esecuzione resta subordinata al consenso dei rispettivi titolari e alle determinazioni della Curatela.

I canoni dei contratti di locazione finanziaria e dei contratti di affitto relativi ai cespiti detenuti in forza di titoli di terzi sono dovuti direttamente ai rispettivi titolari, in forza degli eventuali accordi temporanei di cui all'art. 2, e restano a carico dell'affittuario per il tempo in cui questi ne abbia il godimento, senza che la procedura assuma alcuna obbligazione verso i titolari e senza che ciò implichi subentro ai sensi dell'art. 177 del Codice della crisi.

Articolo 23 — Migliorie e addizioni

È vietato all'affittuario apportare migliorie, addizioni o modifiche senza il preventivo consenso scritto della Curatela.

Le migliorie comunque eseguite restano acquisite all'azienda senza diritto a indennizzo, compenso o rimborso di sorta, a qualsiasi titolo e in qualunque misura, anche ove eseguite con il consenso della concedente, salvo quanto previsto all'art. 21 per gli interventi preventivamente autorizzati.

Le addizioni che non possano essere asportate senza nocumento per l'azienda restano del pari acquisite senza indennizzo; quelle separabili senza pregiudizio possono essere rimosse dall'affittuario alla cessazione, a sua cura e spese e con integrale ripristino dello stato dei luoghi, salva la facoltà della Curatela di ritenerle, anche in tal caso senza corrispettivo alcuno. Ogni opera è eseguita a regola d'arte e a norma di legge, con esonero della concedente da ogni responsabilità.

Articolo 24 — Gestione e conservazione del valore

L'affittuario gestisce l'azienda senza modificarne la destinazione, ne conserva l'efficienza e l'organizzazione ed effettua gli ammortamenti secondo i coefficienti di legge, ai sensi dell'art. 2561 del codice civile, integralmente richiamato. È esclusa ogni pattuizione contraria e ogni rinuncia agli ammortamenti.

Articolo 25 — Divieti

È vietato all'affittuario, senza il preventivo consenso scritto della Curatela: procedere allo sbandieramento degli impianti o mutare le insegne, i marchi e i colori aziendali; risolvere o sostituire i terzi gestori in essere; stipulare, rinnovare o modificare contratti di fornitura o di convenzionamento che vincolino l'azienda oltre la data di cessazione del presente contratto, ovvero che prevedano esclusive, obblighi di acquisto minimo, obblighi di immagine o di marchio, penali di recesso o investimenti a carico dell'azienda.

Ove il gestore cessi dal rapporto per fatto proprio, l'affittuario provvede senza indugio alla sostituzione, dandone preventiva comunicazione scritta alla Curatela, e risponde di ogni interruzione dell'esercizio a lui imputabile.

Il divieto di cui al comma precedente non opera quando il rapporto originario sia venuto meno per recesso del terzo, risoluzione, scadenza o cessazione per qualsiasi motivo; in tal caso l'affittuario stipula il rapporto sostitutivo a proprie cura e spese, dandone preventiva comunicazione scritta alla Curatela.

È fatto assoluto divieto, a pena di risoluzione immediata e salvo il risarcimento del danno, di cedere il contratto, di subaffittare anche parzialmente l'azienda e di concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento dell'azienda o di singoli impianti.

Articolo 26 — Ambiente

Entro sessanta giorni dalla data odierna, a cura e spese dell'affittuario e in contraddittorio con la Curatela, è eseguita un'indagine ambientale preliminare su ciascun impianto, comprensiva di prove di tenuta dei serbatoi e delle tubazioni e di caratterizzazione di suoli e acque sotterranee. I relativi esiti costituiscono lo stato ambientale di riferimento.

Ogni contaminazione accertata successivamente e non documentata nello stato di riferimento si presume ascrivibile alla gestione dell'affittuario, che ne assume ogni onere ai sensi degli artt. 242 e seguenti del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, tenendo indenne la procedura.

Articolo 27 — Controllo e ispezione

La Curatela, anche a mezzo di professionisti delegati, ha diritto di accedere in ogni tempo a tutti i punti vendita e alle sedi aziendali, con preavviso di due giorni lavorativi e senza preavviso in caso di urgenza, e di ispezionare impianti, serbatoi, scorte, registri e documentazione di qualsiasi tipo. L'esercizio di tale diritto è condotto in modo da non impedire il regolare svolgimento dell'attività.

Articolo 28 — Rendicontazione, accesso agli atti e deleghe

Entro il giorno quindici di ciascun mese l'affittuario trasmette il prospetto degli erogati per singolo impianto e per prodotto; entro trenta giorni dalla chiusura di ciascun trimestre, la situazione contabile aggiornata, il DURC, la certificazione di regolarità fiscale e l'elenco del personale addetto. La Curatela ha diritto di verifica sui registri di carico e scarico e sulle comunicazioni all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, con facoltà di estrarne copia.

La sottoscrizione del presente contratto vale quale consenso e delega dell'affittuario in favore della Curatela e dei professionisti da essa incaricati per l'accesso e l'estrazione di copia, presso l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli e presso ogni altra amministrazione competente, degli atti e dei dati relativi agli impianti compresi nel perimetro. L'affittuario si obbliga a sottoscrivere, entro cinque giorni dalla richiesta e a semplice richiesta scritta, gli ulteriori atti di delega o autorizzazione eventualmente pretesi dall'amministrazione procedente, nonché a fornire i documenti occorrenti. L'inottemperanza, così come il rifiuto o l'ostacolo all'esercizio dei diritti di accesso, ispezione e verifica, costituisce causa di risoluzione ai sensi dell'art. 30.

Articolo 29 — Requisiti di affidabilità e assetti proprietari

Costituiscono condizione di efficacia del contratto e devono permanere per l'intera durata del rapporto: l'assenza, nel quinquennio antecedente, di condanne definitive per reati tributari, finanziari e fallimentari e per delitti contro la pubblica amministrazione e il patrimonio puniti con la reclusione, requisito richiesto per la società, per l'amministratore e per il socio di maggioranza; l'assenza di violazioni gravi e ripetute in materia di accise, IVA e tributi doganali; l'insussistenza delle cause di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159, oggetto di dichiarazione sostitutiva; la dimostrata capacità tecnica ed economica nel settore della distribuzione di carburanti; la tracciabilità integrale dei pagamenti, da conto intestato all'affittuario, con divieto di adempimento da parte di terzi.

L'affittuario dichiara i propri assetti proprietari e il titolare effettivo, come da dichiarazione allegata sub 21, e si obbliga a comunicare alla Curatela ogni successiva modifica entro dieci giorni, con facoltà di recesso della Curatela ai sensi dell'art. 12.

Articolo 30 — Clausola risolutiva espressa

Il contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, con effetto dalla comunicazione della Curatela di volersi avvalere della presente clausola, nei casi seguenti: mancato pagamento di una rata mensile del canone, ovvero dell'integrazione dovuta all'esito della stima o del rateo relativo al periodo di proroga o di differimento, protratto oltre cinque giorni; mancato rilascio, rinnovo o reintegro della garanzia; mancato mantenimento delle coperture assicurative; cessione del contratto, subaffitto o concessione a terzi del godimento senza autorizzazione; mancata presentazione delle istanze di voltura nei termini, o ritardo nel perfezionamento protratto oltre trenta giorni per fatto imputabile all'affittuario; perdita, revoca o decadenza di titoli per fatto imputabile; mutamento della destinazione o uso improprio o contra legem degli impianti e/o dei beni affittati; inosservanza della normativa in materia di rifiuti e acque reflue; mancato funzionamento di un impianto per trenta giorni consecutivi per fatto imputabile all'affittuario; DURC negativo o irregolarità fiscale non sanati entro trenta giorni; violazione dei divieti di cui all'art. 25; perdita dei requisiti di cui all'art. 29; inosservanza degli obblighi informativi e di rendicontazione; mancata sottoscrizione, nei termini previsti, degli atti di delega o autorizzazione di cui all'art. 28, ovvero mancata consegna dei documenti ivi indicati, ovvero rifiuto o ostacolo all'esercizio dei diritti di accesso, ispezione e verifica.

Articolo 31 — Responsabilità verso terzi

Ogni responsabilità verso i terzi, ivi comprese le pubbliche autorità, comunque dipendente dalla gestione dell'azienda e dall'uso dei beni, fa capo esclusivamente all'affittuario, il quale tiene indenne la concedente, i Curatori e i loro coadiutori da ogni pretesa, danno, onere, sanzione ed esborso, obbligandosi sin d'ora a manlevarli.

Articolo 32 — Comunicazioni

Ogni comunicazione fra le parti è effettuata a mezzo di posta elettronica certificata agli indirizzi frlg452026@procedurepec.com per la Curatela e …… per l'affittuario.

Articolo 33 — Forma scritta

Qualunque modifica del presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Articolo 34 — Trattamento fiscale

Il presente contratto è soggetto a imposta sul valore aggiunto e, nel caso, ad imposta di registro secondo le norme applicabili.

Articolo 35 — Spese

Le spese di autentica, bollatura, registrazione e iscrizione nel Registro delle Imprese del presente contratto, e ogni altra spesa a esso connessa e conseguente, sono a carico dell'affittuario.

Articolo 36 — Iscrizione, deposito e rinvio

Il presente contratto è redatto per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate ai sensi dell'art. 2556, comma 2, del codice civile, presso un Notaio a scelta della procedura, resta depositato presso il notaio autenticante ed è da questi iscritto nel Registro delle Imprese.

Per quanto non espressamente previsto o derogato si fa espresso rinvio alle disposizioni di legge, in quanto compatibili con il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Tribunale di Frosinone.

ALLEGATI

1) provvedimenti autorizzativi del Giudice Delegato;

2) elenco degli impianti di distribuzione di carburanti e dei beni immobili destinati all'attività, a firma dell'Ing. Dott. Antonio Natale;

3) schede degli impianti della precedente affittuaria;

4) prospetto delle volture per singolo impianto;

5) stralci di chiusura dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli 2025;

6) ammortamenti e libro cespiti 2024;

7) elenco automezzi;

8) marchio, ditta, insegna e altri segni distintivi;

9) elenco dipendenti;

10) prospetto delle sostituzioni dei gestori precedente affittuaria;

11) contratti di locazione attivi;

12) prospetto delle locazioni attive al 1° ottobre 2026;

13) riepilogo dei canoni di locazione 2025 e gennaio-agosto 2026;

14) contratti di locazione passivi;

15) contratti di comodato;

16) affitti d'azienda attivi;

17) affitti d'azienda passivi;

18) contratti di leasing;

19) prospetto dei litri venduti 2025 e gennaio-agosto 2026;

20) erogato progressivo 2023-2025;

21) dichiarazione dell'affittuario sugli assetti proprietari e sul titolare effettivo, resa alla data odierna.

Frosinone, lì

La Curatela L'affittuario