Repertorio n. 21055 Raccolta n. 15464

MODIFICA DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

TRA

- BELTRAMINI FABIOLA, nata a [redacted] domiciliata a [redacted] la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Curatore della società [redacted] con sede in Codroipo (UD), Via Beano n. 10, capitale sociale di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine: [redacted] REA n.: [redacted]
relativamente alla quale si è aperta la liquidazione giudiziale ai sensi del D.Lgs. 14/2019 con sentenza emessa dal Tribunale di Udine in data 14 ottobre 2025, L.G. n. 37/2025, sentenza n. 68/2025;
(di seguito anche "parte affittante");

- [redacted] nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sottoindicata sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità e veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:
[redacted] con sede in Udine, Via [redacted] n. 5, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine: [redacted] REA n.: [redacted] iscritta nel Registro Regionale delle Cooperative al n. [redacted] Sezione cooperativa a mutualità prevalente di cui agli art. 2512 e seg. c.c.,
a quanto infra autorizzato in forza dei poteri lui derivanti dalla legge, dal vigente statuto sociale nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione di data 23 settembre 2026;
(di seguito anche "parte affittuaria");

PREMESSO CHE

a) la parte affittante è l'unica ed esclusiva proprietaria del ramo d'azienda commerciale avente ad oggetto l'attività di produzione e commercializzazione di chiusure lampo;

b) con contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal notaio [redacted] di Udine in data 25 settembre 2025, Rep. n. 20158/16678, registrato a Udine in data 2 ottobre 2025 al n. [redacted] serie 1T, iscritto nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine in data 2 ottobre 2025, Prot. n. [redacted] la società [redacted] ha concesso in affitto alla società [redacted] il ramo di azienda in parola ai termini e alle condizioni ivi con-

AGENZIA DELLE ENTRATE
Reg.to a Udine
in data 24/09/2026
al n. [redacted] serie 1T
euro 245,00

REGISTRO DELLE IMPRESE
Iscritto a Pordenone-Udine
in data 25/09/2026
prot. n. [redacted]

tenute;
c) con successivo atto di modifica di affitto di ramo d'azienda autenticato nelle firme in data primo aprile 2026 dal notaio [redacted] di Udine al rep.n. 20233/14792, registrato a Udine in data primo aprile 2026 al n. [redacted] serie 1T, debitamente iscritto nel competente registro delle imprese sono state apportate modifiche all'originario contratto;
d) il Curatore della [redacted] ha esercitato il recesso dal contratto di affitto sopra menzionato, contratto che verrà pertanto a scadere alle ore 24.00 (ore ventiquattro) del giorno 24 settembre 2026;
e) la parte affittuaria in data 9 luglio 2026 ha fatto pervenire una richiesta di breve proroga del contratto di affitto del ramo d'azienda finalizzata alla presentazione di un'offerta irrevocabile d'acquisto del ramo d'azienda oggetto di affitto e al completamento dell'iter necessario all'acquisto;
f) il Programma di Liquidazione elaborato dal Curatore della [redacted] prevede, come opzione principale, la cessione unitaria del ramo d'azienda oggetto di affitto;
g) la parte affittuaria ha completato la procedura di consultazione sindacale prevista dall'art. 47 della L. 29 dicembre 1990 n. 428 mediante la sottoscrizione di un accordo sindacale ai sensi e per gli effetti di cui del comma 5 del medesimo art.47, nonché mediante la stipula di accordi individuali ai sensi degli artt. 410 e 411, comma 3, del codice di procedura civile e dell'art. 2113, ultimo comma del codice civile;
h) la parte affittuaria in data 23 settembre 2026 ha fatto pervenire alla parte affittante una proposta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda affittato;
i) alla luce di quanto sopra, si rende necessario convenire una proroga della durata del contratto di affitto per il periodo strettamente necessario al completamento delle attività propedeutiche all'acquisizione del ramo d'azienda oggetto di affitto da parte della parte affittuaria e allo svolgimento delle procedure competitive previste dal Codice della Crisi;
h) il Comitato dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della [redacted] ha autorizzato il Curatore a prorogare il citato contratto di affitto per un periodo massimo di mesi 6 (sei) a partire dal 25 settembre 2026,
tutto ciò premesso

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2

La dott.ssa BELTRAMINI FABIOLA, quale Curatore della società [redacted] e la società [redacted] come rappresentata, di comune accordo, convengono di modificare il contratto di affitto di ramo di azienda autenticato nelle firme dal Notaio [redacted] di Udine in data 25 settembre 2025, Rep. n. 20158/16678, sopra indicato, così come modificato con successivo atto autenticato nelle firme in data primo aprile 2026 dal notaio [redacted] di Udine al rep.n. 20233/14792, registrato a Udine in data primo aprile 2026 al n. [redacted] serie 1T, stabilendo:

== di integrare l'articolo 3, primo comma, lettera b) del contratto di affitto con quanto di seguito riportato:

"previa presentazione della domanda di ammissione al passivo della procedura di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 201 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza";

== di sostituire il primo comma dell'articolo 7 del contratto di affitto con quanto di seguito riportato:

"Il rapporto di affitto derivante dal presente contratto avrà durata sino al 24 (ventiquattro) marzo 2027 (duemilaventisette), senza possibilità di ulteriori proroghe";

== di eliminare il secondo comma dell'articolo 7 del contratto di affitto;

== di mantenere inalterato, per il resto, il contenuto dell'articolo 7 e ogni e qualsiasi ulteriore clausola del contratto di affitto.

*** * ***

Si riporta di seguito il testo come sopra modificato e integrato:

"Articolo 1

OGGETTO DEL CONTRATTO

La Concedente concede in affitto all'Affittuaria, che a tale preciso titolo accetta, il ramo d'azienda costituito da:

- tutti i beni mobili, le attrezzature, i macchinari, gli impianti e l'arredamento esistenti ed utilizzati per l'esercizio del complesso aziendale affittato, nel loro attuale stato di fatto e consistenza, che la parte affittuaria dichiara di conoscere ed accettare, avendone già preventivamente preso visione, omessa ogni eccezione e riserva; elementi tutti risultanti dall'inventario, redatto di comune accordo tra le parti e dalle stesse controfirmato, che dichiarano di ben conoscere ed accettare che si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- tutte le autorizzazioni ad esercitare l'attività at-

tualmente esistenti ed in genere tutti i diritti necessari o utili ai fini della gestione delle attività fino ad ora esercitate presso il ramo d'azienda affittato.

Articolo 2

COMMESSE IN CORSO

L'Affittuaria si obbliga alla tempestiva evasione delle commesse in corso; resta a tale proposito inteso che la gestione tecnica e commerciale di tali commesse diviene di responsabilità esclusiva dell'Affittuaria, che ne risponde nei confronti dei committenti senza che nulla, ad alcun titolo, possa essere richiesto alla Concedente; l'Affittuaria si obbliga pertanto a fare fronte a qualsiasi richiesta provenga dai committenti nell'ambito delle commesse assunte.

Resta convenuto fra le Parti che costi e ricavi strettamente inerenti alla gestione produttiva compiuta durante l'affitto faranno capo all'Affittuaria.

Articolo 3

RAPPORTI CONTRATTUALI

Non vi sono subentri in alcun contratto ad eccezione:

a) del contratto di locazione di immobile commerciale, rogito Notaio [redacted] di Tricesimo (UD), sottoscritto in data 26.07.2024, rep.n. [redacted] racc.n. 27.681, registrato a Udine il 09.08.2024, al n. [redacted] Serie 1T, riguardante l'uso del complesso industriale, con pertinenziale area scoperta, sito in Codroipo (UD), alla Via Beano n. 10, di proprietà della società [redacted] con sede in Codroipo (UD) al Viale [redacted] n. 20, iscritta nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine, codice fiscale e partita Iva [redacted]

b) dei contratti di lavoro subordinato con i lavoratori dipendenti come risultanti dall'elenco già allegato sotto la lettera "A", che saranno trasferiti all'affittuaria.

A tal proposito le parti si richiamano all'accordo sindacale redatto in data 22 settembre 2025 con le associazioni di categoria e le rappresentanze sindacali, il quale configura presupposto essenziale del presente contratto di affitto di ramo d'azienda.

I crediti maturati dai dipendenti nei confronti della concedente alla data di decorrenza dell'affitto del ramo di azienda, compreso il Tfr, eventualmente corrisposti dalla parte affittuaria, potranno essere oggetto di rivalsa sulla Concedente, previa presentazione della domanda di ammissione al passivo della procedura di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 201 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;

c) dei contratti stipulati per l'esercizio del ramo d'azienda relativi alle utenze energetiche (acqua, energia elettrica, telefonia, servizio internet), specificando

che, qualora i costi relativi alle predette utenze venissero erroneamente fatturati alla società [redacted] (senza che il fornitore proceda all'emissione delle relative note di accredito), quest'ultima avrà diritto di rifatturare i consumi in questione alla società [redacted] pretendendone il pagamento, nei medesimi termini contenuti nelle fatture emesse dal fornitore.

La Concedente si obbliga a compiere tutti gli atti giuridici necessari affinché l'Affittuaria possa entrare nella piena titolarità delle certificazioni, autorizzazioni, licenze, nulla osta, concessioni, abilitazioni ed altri provvedimenti ampliativi che siano necessari al pieno, legale e proficuo godimento dell'azienda concessa in affitto.

La Concedente, come sopra rappresentata, si impegna ad espletare le formalità ed a sottoscrivere quanto necessario per il subentro dell'Affittuaria nei succitati contratti.

Le Parti, come sopra rappresentate, convengono che sono escluse dall'Azienda concessa in affitto, nella loro globalità, le garanzie di qualsiasi natura prestate dalla Concedente a terzi, che permangono tutte in capo alla Concedente stessa.

Articolo 4

CREDITI E DEBITI

L'Affittuaria non succede nei debiti e nei crediti facenti capo alla Concedente e relativi al ramo d'azienda concesso in godimento.

Pertanto tutti i crediti ed i debiti di qualsiasi natura relativi e/o comunque riconducibili alla gestione anteriore alla data di decorrenza del presente contratto di affitto di ramo d'azienda continuano a competere ed a gravare esclusivamente sulla Concedente, mentre tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso del contratto di affitto di ramo di azienda, ancorché non scaduti alla data di cessazione del rapporto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuaria.

Pertanto, se per avventura una Parte, nel corso del rapporto di affitto, incassi somme che sono di pertinenza dell'altra Parte, tali somme vanno immediatamente rimesse all'avente diritto, salvo che non sia possibile effettuare una compensazione con altro credito derivante dal presente contratto o da qualsiasi altro titolo o causa, sussistendo i requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità.

Articolo 5

MANUTENZIONE, MIGLIORIE, ADDIZIONI

L'Affittuaria si obbliga a sostenere le spese per la manutenzione ordinaria dei beni componenti il ramo d'a-

zienda ed a fare fronte agli altri incombenti che competono all'utilizzatore, secondo quanto previsto nel presente contratto.
È concessa all'Affittuaria la facoltà di apportare, a sue spese esclusive, ogni miglioria, addizione o innovazione e di asportare le medesime al termine del rapporto, purché ciò possa avvenire senza danno per i beni componenti il ramo di azienda.
L'affittuaria non è tenuta alla sostituzione dei cespiti che per qualsiasi causa non imputabile ad essa affittuaria siano divenuti non più utilizzabili, in tutto o in parte, a meno che la sostituzione di tali beni sia necessaria per la conservazione della consistenza e della produttività del ramo di azienda affittato.
Qualora la parte affittuaria abbia provveduto alla sostituzione dei beni, in quanto necessari allo svolgimento dell'attività, i beni così acquistati rimarranno di sua esclusiva proprietà al termine dell'affitto.

Articolo 6
OBBLIGO DI GESTIONE E MANTENIMENTO

L'Affittuaria si obbliga a gestire direttamente ed ininterrottamente il ramo d'azienda affittato, senza modificarne in alcun modo la destinazione attuale, al fine di conservare l'efficienza e l'unitarietà dell'organizzazione.
La Concedente si riserva il diritto di accedere nel luogo ove è svolta l'attività produttiva e di svolgere ispezioni e controlli circa il rispetto, da parte dell'Affittuaria, degli obblighi assunti sulla base del presente contratto.
Il subaffitto del ramo d'azienda e la cessione del presente contratto sono vietati.
La parte affittante ha il diritto di avere informazioni periodiche e regolari, mediante consegna di specifici report, riguardo alla situazione economico-finanziaria e patrimoniale della parte affittuaria, nonché sull'andamento degli ordini dei clienti e sui rapporti con i fornitori.

Articolo 7
DURATA E CANONE MENSILE
CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA
RECESSO STRAORDINARIO DELLA CONCEDENTE

Il rapporto di affitto derivante dal presente contratto avrà durata sino al 24 (ventiquattro) marzo 2027 (duemilaventisette), senza possibilità di ulteriori proroghe.
L'Affittuaria si obbliga a corrispondere alla Concedente un canone annuale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), oltre ad IVA di legge, da pagarsi in rate mensili pari ad Euro 8.333,33 (ottomilatrecentotrentatré virgola trentatré) ciascuna, oltre ad IVA di

legge, determinato sulla base di relazione peritale di valutazione di congruità, in corso di redazione, successivamente agli atti, sia della società Concedente che Affittuaria.
Il pagamento del canone mensile avverrà in via anticipata, entro il giorno 25 (venticinque) di ogni mese di riferimento, a partire dal giorno 25 (venticinque) del mese di aprile 2026 (duemilaventisei), fino a cessazione, mediante bonifico bancario.
La parte affittuaria si obbliga a versare, entro il termine del 31 (trentuno) maggio 2026 (duemilaventisei), a titolo di deposito cauzionale, la somma di euro 16.666,66 (sedicimilaseicentosessantasei virgola sessantasei), corrispondente a due mensilità, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dalla parte affittuaria con la stipula del presente contratto.
Il deposito cauzionale sarà restituito alla parte affittuaria al termine del rapporto di affittanza, previa verifica del corretto e completo adempimento delle obbligazioni a suo carico, entro e non oltre trenta giorni dalla data di cessazione del rapporto di affitto, e sarà infruttifero di interessi.
Le Parti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., che il presente contratto si risolve ove l'obbligazione di pagamento del rateo mensile del canone di affitto non sia stato adempiuto, anche per una sola volta, nei termini stabiliti.
In tale ipotesi la risoluzione si verifica a semplice richiesta della Concedente di avvalersi della clausola risolutiva, da effettuarsi a mezzo di dichiarazione comunicata con lettera raccomandata a.r. o PEC.
Qualora venisse dichiarata la liquidazione giudiziale della Concedente ed il Curatore esercitasse il diritto di recesso previsto dall'art. 184 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), l'Affittuaria dichiara di rinunciare ora per allora all'indennizzo previsto dalla citata norma, fermo solo il diritto alla regolazione dei crediti derivanti dai rapporti in corso di esecuzione.

Articolo 8
CONSEGNA DELL'AZIENDA

Il ramo d'azienda costituente oggetto del presente contratto verrà consegnato all'Affittuaria il 25 settembre 2025.

Articolo 9
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ACQUISTO
DEL RAMO D'AZIENDA AFFITTATA

In caso di apertura della liquidazione giudiziale della concedente, l'affittuaria si impegna sin da ora a partecipare alla procedura competitiva che il Curatore nomi-

nato indirà per la vendita del complesso aziendale affittato.

Articolo 10
DISPOSIZIONI DI CHIUSURA

Le parti eleggono domicilio, a fini di qualunque comunicazione e notificazione da effettuarsi in relazione al presente contratto ed alla sua esecuzione, interpretazione, risoluzione, presso le localizzazioni indicate in epigrafe. Qualsiasi variazione del domicilio eletto sarà priva di effetto, se non dopo che essa è stata portata a conoscenza della controparte a mezzo di lettera raccomandata a.r. o PEC.
Le parti convengono di devolvere alla competenza esclusiva del Foro di Udine qualsiasi controversia dovesse insorgere con riguardo alla validità, efficacia, rescissione, risoluzione, interpretazione, integrazione, estinzione del presente contratto.
Tutte le spese della presente scrittura sono a carico dell'Affittuaria.
Il presente contratto è assoggettato ad imposta di registro in misura fissa, in quanto il rapporto sottostante genera corrispettivi assoggettati ad IVA, nella misura di legge.".

*** * ***

Trattandosi di mera modifica di contratto di affitto di ramo di azienda, il presente atto sconta l'imposta di registro in misura fissa.
Ove occorrer possa, si precisa che, l'originario contratto di affitto di ramo di azienda più volte citato, è soggetto ad I.V.A. in quanto la parte affittante è una società.
Le spese del presente atto e le altre accessorie, compreso il pagamento dell'imposta di registro in parola, sono a carico dell'affittuaria.
Letto, approvato e sottoscritto in Udine, li 24 (ventiquattro) settembre 2026 (duemilaventisei)

F.to: Fabiola Beltramini
F.to: [redacted]

Repertorio n. 21055 Raccolta n. 15464

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto **avv.** [redacted] notaio residente in Udine, iscritto presso il Collegio Notarile di Udine, che i signori:
- BELTRAMINI FABIOLA, nata a [redacted] domiciliata a [redacted] nella sua qualità e veste di Curatore della società [redacted] con sede in Codroipo (UD),

Via Beano n. 10, capitale sociale di euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine: [redacted]
REA n.: [redacted]
relativamente alla quale si è aperta la liquidazione giudiziale ai sensi del D.Lgs. 14/2019 con sentenza emessa dal Tribunale di Udine in data 14 ottobre 2025, L.G. n. 37/2025, sentenza n. 68/2025;
- [redacted] nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sottoindicata sede sociale, nella sua qualità e veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:
[redacted] con sede in Udine, Via [redacted] n. 5, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pordenone-Udine: [redacted] REA n.: [redacted] iscritta nel Registro Regionale delle Cooperative al n. [redacted] Sezione cooperativa a mutualità prevalente di cui agli art. 2512 e seg. c.c.,
in forza dei poteri lui derivanti dalla legge, dal vigente statuto sociale nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione di data 23 settembre 2026;
comparenti **della cui identità personale, veste e poteri io notaio sono certo**, hanno apposto in mia presenza la propria firma in calce all'atto che precede e sui fogli intermedi, previa lettura da me notaio datane, alle ore quattordici e trenta.
In Udine, nel mio Studio in Via Luigi Moretti n. 2, l'anno duemilaventisei, il giorno ventiquattro del mese di settembre (24.09.2026).
F.to: [redacted] (l.s.)