

Repertorio n. 6387

Raccolta n. 4274

**AFFITTO D'AZIENDA
NELL'AMBITO DI PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
REPUBBLICA ITALIANA**

Il ventuno maggio duemilaventisei, in San Secondo Parmense e nel mio studio.

Innanzi a me **ALBERTO de TORRES**, Notaio iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Parma, residente in San Secondo Parmense, con studio alla via Guglielmo Marconi n. 1,

SI COSTITUISCONO

--- quale parte affittante:

-1) la società "**COOPERATIVA PRODUTTORI SUINI PRO SUS SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA**", in liquidazione giudiziale, costituita in Italia, con sede legale in Vescovato (CR), alla via Malta, titolare del numero 00828880195 di codice fiscale, iscrizione nel registro delle imprese di Cremona - Mantova - Pavia e partita Iva, nonché del numero 115232 di iscrizione al R.E.A., iscritta in data 17.12.1998 con la qualifica di impresa agricola nella relativa sezione speciale del registro delle imprese ed altresì iscritta, in data 24.3.2004, all'albo delle società cooperative al numero A117394, nella sezione delle cooperative non a mutualità prevalente, società dichiarata in liquidazione giudiziale (procedura RG n. 18/2024) con sentenza del Tribunale di Cremona n. 34/2024 emessa in data 12.9.2024 e pubblicata in data 16.9.2024, in persona del curatore e legale rappresentante, **Alessandro Carlo Tantardini**, nato a Cremona il 5 dicembre 1954 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, tale nominato ed a questo atto legittimato in virtù del decreto del Giudice Delegato alla procedura presso il Tribunale di Cremona emesso in data 18.9.2024, nonché a questo atto autorizzato con decreto del medesimo Giudice Delegato emesso in data 2.3.2026;

--- quale parte affittuaria:

-2) la società "**MARTINOROSSI SPA**", con socio unico, costituita in Italia, con sede legale in Malagnino (CR), alla Strada Provinciale 26, Km 15,100, capitale sociale Euro 6.000.000,00, interamente versato, suddiviso in numero 6.000.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna, titolare del numero 00883760191 di codice fiscale, iscrizione nel registro delle imprese di Cremona - Mantova - Pavia e partita Iva, nonché del numero 119157 di iscrizione al R.E.A., in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, **Giuseppe Giorgio Rossi**, nato a Gadesco - Pieve Delmona (CR) il 19 marzo 1961 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto legittimato in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale, nonché dalla delibera del Consiglio di Amministrazione assunta in data 21.5.2026.
I costituiti, della cui identità personale io notaio sono

REGISTRATO A PARMA

il 27 maggio 2026

n. 9808

Serie 1T

certo, nelle rispettive qualità,

PREMETTONO

= I =

- che la società "COOPERATIVA PRODUTTORI SUINI PRO SUS SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA" è piena ed esclusiva proprietaria dell'azienda corrente in Vescovato (CR) alla via Malta, avente ad oggetto l'attività di macellazione e lavorazione di suini, nonché di produzione, stagionatura, confezionamento e commercializzazione di prodotti e sottoprodotti derivanti dalla lavorazione di carni suine, bovine e di ogni altro animale;

= II =

- che l'attività oggetto della suddetta azienda è esercitata in virtù di regolari titoli abilitativi;
- che, attualmente, l'attività aziendale di macellazione non è in funzione, pur essendo d'interesse per la società affittuaria assumere il godimento dell'azienda in oggetto ai fini dello svolgimento dell'attività di stoccaggio e miscelazione di cereali e legumi;

= III =

- che l'attività oggetto della predetta azienda è esercitata nelle unità immobiliari in Vescovato (CR), catastalmente individuate come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Vescovato (CR), al foglio 9 e con i seguenti ulteriori dati:

particella 161, subalterno 501, Via Malta n. CM, piano T, categoria D/10, rendita catastale Euro 22.963,62;

particella 88, subalterno 507 cui è graffata la particella 173, subalterno 502, Via Malta n. CM, piano T-1, categoria D/10, rendita catastale Euro 63.110,40;

al Catasto Terreni del Comune di Vescovato (CR), al foglio 9, particella 7, classe 2, qualità pioppeto, superficie 72 mq, reddito dominicale Euro 0,37, reddito agrario Euro 0,07;

= IV =

- che il Tribunale di Cremona, con sentenza n. 34/24 del 12.9.2024, pubblicata in data 16.4.2024 RG n. 18/2024, ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale dell'indicata società, nominando, con il citato decreto emesso in data 18.9.2024, l'innanzi generalizzato Dott. Alessandro Carlo Tantardini quale curatore della procedura;

= V =

- che il programma di liquidazione, redatto dal curatore ed approvato dal comitato dei creditori ai sensi dell'art. 213 D.lgs. n. 14/2019, prevede, tra l'altro, la cessione in blocco dell'intera azienda, attraverso la modalità della vendita competitiva di cui all'art. 216, comma II, D.lgs. n. 14/2019;

= VI =

- che, con istanza presentata in data 2.2.2026, essendo nel frattempo pervenuta alla procedura, in data 28.1.2026,

proposta irrevocabile corredata di cauzione, avente ad oggetto l'affitto dell'azienda suddetta da parte della società "MARTINOROSSI SPA", il curatore, acquisito il parere favorevole del comitato dei creditori, ha avanzato richiesta al Giudice Delegato di autorizzazione all'affitto dell'azienda, al fine della più proficua successiva vendita dell'azienda medesima, ex art. 212 D.lgs. n. 14/2019, allegando il relativo bando di procedura competitiva;

- che, con decreto emesso in data 2.3.2026, il Giudice Delegato ha autorizzato l'affitto d'azienda, secondo il bando di procedura competitiva, altresì autorizzando espressamente, ex art. 212, V comma, D.lgs. n. 14/2019, l'introduzione, nel contratto di affitto in questione, della previsione concernente il diritto di prelazione, in relazione alla cessione d'azienda, a favore dell'affittuario aggiudicatario;

- che, come risulta espressamente dal verbale di gara redatto dal curatore in data 13.4.2026 e trasmesso al Tribunale di Cremona, considerato che in sede di procedura competitiva indetta, ai sensi dell'art. 216, comma II, D.lgs. n. 14/2019, per il tramite del portale delle vendite pubbliche, non sono pervenute ulteriori offerte, il curatore medesimo ha constatato l'aggiudicazione del godimento, tramite affitto, dell'azienda in questione in favore della società "MARTINOROSSI SPA", originaria proponente l'affitto d'azienda, dal quale ha avuto impulso l'iter di procedura competitiva innanzi indicato;

= VII =

- che, pertanto, il presente affitto d'azienda rappresenta atto esecutivo dell'aggiudicazione avvenuta a seguito di esperimento della procedura competitiva innanzi descritta.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come rappresentate,

CONVENGONO

- Articolo 1 - Consenso ed oggetto

La società "COOPERATIVA PRODUTTORI SUINI PRO SUS SOCIETÀ' COOPERATIVA AGRICOLA", in liquidazione giudiziale, come rappresentata, sottoponendo l'efficacia del presente atto al termine iniziale dell'1 giugno 2026,

CONCEDE IN AFFITTO

alla società "MARTINOROSSI SPA", che, come rappresentata,

ACCETTA

l'azienda afferente l'attività di macellazione e lavorazione di suini, nonché di produzione, stagionatura, confezionamento e commercializzazione di prodotti e sottoprodotti derivanti dalla lavorazione di carni suine, bovine e di ogni altro animale, corrente in Vescovato (CR) alla via Malta, meglio descritta al punto = I = della precedente premessa di questo contratto ed avente ad oggetto il complesso di diritti, rapporti giuridici e beni (materiali ed immateriali) finalizzati all'esercizio della predetta attività, ed in

particolare i seguenti beni e diritti: -1) avviamento commerciale; -2) diritto al subentro in tutte le autorizzazioni, licenze e, comunque, titoli abilitativi relativi all'esercizio dell'attività connessa all'azienda affittata; -3) pieno godimento dei macchinari, delle attrezzature e dei beni strumentali allo svolgimento dell'attività aziendale, analiticamente individuati nella perizia redatta dal Dott. Graziano Ciarlini nell'ambito della procedura concorsuale innanzi indicata di cui la parte affittuaria ha preso visione; -4) detenzione delle unità immobiliari nelle quali viene esercitata l'attività aziendale, di cui si è detto al punto = III = della precedente premessa.

- Articolo 1-bis - Termine Iniziale

Le parti, come rappresentate, ribadiscono e convengono di sottoporre l'efficacia del presente atto al termine iniziale dell'1 giugno 2026.

Pertanto, il presente atto produrrà i suoi effetti a decorrere dalla suddetta data.

- Articolo 2 - Precisazioni

2.1 Le parti, come rappresentate, precisano e si danno e prendono reciprocamente atto che nel presente affitto d'azienda risultano compresi solo i beni e diritti espressamente individuati nel presente contratto.

2.1-bis In argomento, le parti, come rappresentate, precisano espressamente che tra i beni aziendali, strumentali per l'esercizio dell'attività, rientrano i beni analiticamente individuati nella perizia redatta dal Dott. Graziano Ciarlini nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, di cui la parte affittuaria ha preso visione.

2.1-ter Ancora sul punto, le parti, come rappresentate, precisano e ribadiscono che nel presente affitto d'azienda è compreso il godimento a titolo di detenzione qualificata degli immobili nei quali viene esercitata l'attività aziendale, già indicati al punto = III = della precedente premessa.

2.1-quater Sempre in argomento, posto che, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2555 e seguenti c.c., l'affitto d'azienda determina l'assoluta continuità di tutti i rapporti (diritti, contratti, etc.) aziendali, le parti sin d'ora prendono atto che il godimento e l'esercizio di tali diritti si sono testè trasferiti, unitamente al godimento dell'azienda ed in virtù del presente contratto, in capo alla parte affittuaria e, conseguentemente, ne richiedono la formale intestazione in godimento (o licenza di godimento) a quest'ultima di macchinari, diritti e beni mobili.

2.1-quinquies Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti, come rappresentate, si danno e prendono reciprocamente atto che l'affitto d'azienda in oggetto è altresì regolato dalle condizioni previste nell'avviso di

vendita del 3.3.2026.

2.2 Le parti, come rappresentate, espressamente convengono e riconoscono in capo alla parte affittuaria la facoltà di mutare in via temporanea l'attività esercitata, con correlativo obbligo di ripristino, alla scadenza del presente contratto, di tutto ciò che è funzionale allo svolgimento dell'originaria attività aziendale. In ogni caso, la parte affittuaria non potrà, salvo diverso accordo con la procedura, che dovrà rivestire, ex art. 1352 c.c., la forma scritta, modificare impianti ed attrezzature.

2.3 La parte affittuaria, come rappresentata, accetta l'azienda affittata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come vista e piaciuta, riconoscendola idonea all'uso cui è destinata. In argomento, precisa la parte affittuaria di ben conoscere tutto ciò che compone l'azienda affittata; dichiara altresì di conoscere gli immobili nei quali viene svolta l'attività, nonché gli arredi, i macchinari e le attrezzature strumentali allo svolgimento dell'attività, testè riconoscendo, pertanto, che essi sono efficienti ed idonei allo svolgimento dell'attività innanzi indicata.

2.4 La parte affittuaria, come rappresentata, riconosce la regolarità e validità dei titoli abilitativi connessi all'attività afferente l'azienda affittata, tenuto conto di quanto espressamente previsto al punto = II = della precedente premessa, con riferimento al settore di attività aziendale attualmente d'interesse della società affittuaria.

- Articolo 3 - Durata

La durata del presente contratto è convenuta in 2 (due) anni, a decorrere dall'1 giugno 2026 con scadenza il 31 maggio 2028.

- Articolo 3-bis - Recesso

3-bis.1 Le parti, come rappresentate, convengono di concedersi reciprocamente il diritto di recedere anticipatamente dal contratto.

Il diritto di recesso dovrà essere esercitato mediante l'invio all'altra parte della relativa dichiarazione a mezzo lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, nel termine di almeno 6 (sei) mesi antecedenti la data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

3-bis.2 Esercitato il suddetto diritto di recesso, la parte affittuaria dovrà riconsegnare alla parte affittante il compendio aziendale in oggetto entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla data in cui avrà esecuzione il recesso anticipato, con il correlato obbligo di corrispondere il canone di affitto sino all'effettiva riconsegna, ferme restando tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico della parte effettuaria ed, in particolare, quanto previsto dai successivi articoli 12-bis e 12-quater.

- Articolo 4 - Canone

4.1 Il canone annuo di affitto è convenuto dalle parti in complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), oltre Iva nella misura di legge.

4.2 Il canone di affitto verrà corrisposto dalla parte affittuaria mediante rate trimestrali - quattro per ciascuna annualità - costanti e anticipate, ognuna delle quali maggiorata dell'Iva dovuta nella misura di legge, scadenti ciascuna entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del primo mese di ciascun trimestre di riferimento e dell'importo di Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento virgola zero zero), oltre Iva, ognuna.

4.2-bis Il canone suddetto dovrà essere versato mediante bonifico bancario disposto sull'IBAN che verrà comunicato dalla parte affittante.

4.3 La parte affittuaria non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di affitto e degli eventuali oneri accessori oltre i termini contrattuali e quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1462, I comma, c.c., non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

- Articolo 4-bis - Oneri accessori e manutenzione

4-bis.1 Le parti, come rappresentate, precisano che tutti gli oneri accessori connessi all'esercizio dell'attività aziendale saranno a carico della società affittuaria.

Pertanto, saranno a carico di quest'ultima le relative tasse, imposte, costi di somministrazione di energia elettrica, gas, luce e telefonia/internet, nonché qualunque altro costo connesso a tali forniture.

4-bis.2 Sono a carico della parte affittuaria le riparazioni di manutenzione ordinaria, nonché quelle di ordinaria amministrazione riguardanti, in generale, i macchinari, le attrezzature, nonché i beni immobili in cui viene esercitata l'attività aziendale.

4-bis.3 Sono altresì a carico della parte affittuaria, che ne assume specifico obbligo, tutte le opere e gli interventi di adeguamento prescritti dalla legge.

4-bis.4 Sono a carico della parte affittante tutte le spese di carattere straordinario riguardanti i beni immobili in cui viene esercitata l'attività aziendale, nonché i macchinari e le attrezzature, comprese le spese per la sostituzione dei beni strumentali e macchinari obsoleti. Le parti convengono espressamente che l'obbligo inerente l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, ricadente sulla parte affittante, è circoscritto agli immobili e macchinari effettivamente di interesse della società affittuaria per lo svolgimento della relativa attività aziendale.

- Articolo 5 - Divieto di concorrenza

Con riferimento al divieto di concorrenza, le parti, come rappresentate, si danno e prendono reciprocamente atto che

troverà applicazione quanto previsto dall'art. 2557 c.c. . Pertanto, la parte affittante dovrà astenersi, per il periodo di cinque anni decorrenti dalla data di efficacia del presente contratto, dal compimento di attività d'impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda affittata.

- Articolo 6 - Successione nei contratti

Ai sensi della prima parte del I comma dell'art. 2558 c.c., le parti, come rappresentate, convengono di escludere la successione nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda affittata, ad eccezione di quelli relativi alle utenze.

- Articolo 7 - Successione nei crediti

Le parti, come rappresentate, convengono di escludere la successione nei crediti relativi all'azienda affittata, che, pertanto, resteranno nella completa titolarità della parte affittante.

- Articolo 8 - Successione nei debiti

Mutuando quanto previsto anche dall'art. 214 d.lgs. 14/2019, le parti, come rappresentate, convengono che i debiti, di qualsiasi natura, restino a carico della parte affittante e, quindi, della procedura di liquidazione giudiziale.

In argomento, la parte affittante, come rappresentata, manleva la stessa parte affittuaria da qualsiasi spesa, onere e/o danno dovesse derivarle da situazioni connesse all'esposizione debitoria.

- Articolo 9 - Rapporti di lavoro

9.1 Le parti, come rappresentate, convengono che la parte affittuaria subentra, ai sensi e per gli effetti 2112 c.c., nel rapporto di lavoro con l'attuale unico dipendente dell'azienda affittata.

9.2 Con riferimento al subentro di cui al comma precedente, le parti, come rappresentate, precisano e convengono, in simmetria con quanto previsto al precedente articolo 8, che resteranno a carico della parte affittante tutti gli oneri connessi al suddetto rapporto di lavoro dipendente, compresi quelli relativi al trattamento di fine rapporto, maturati anteriormente alla data di efficacia del presente contratto, anche se riscossi in un momento successivo.

9.3 Sul punto, ancora in simmetria con la previsione contrattuale di cui al precedente articolo 8, la parte affittante espressamente dichiara che ogni e qualsiasi debito inerente il rapporto con il personale dipendente, ivi compresi quelli inerenti il trattamento di fine rapporto, maturato anteriormente alla data di efficacia del presente contratto, resterà esclusivamente a carico di essa parte affittante.

Altresì, dichiara che non vi sono liti pendenti incardinate presso l'ispettorato del lavoro.

9.4 La parte affittuaria, come rappresentata, altresì si

obbliga ad assumere, entro e non oltre il termine di 4 (quattro) mesi dalla data di efficacia del presente contratto, quattro nuove figure professionali, e a stabilizzarle nell'organico aziendale in caso di eventuale futuro acquisto dell'azienda da parte della medesima odierna affittuaria.

- Articolo 10 - Detenzione

10.1 La parte affittuaria viene immessa nella detenzione e nella materiale disponibilità dell'azienda in oggetto dalla data di efficacia del presente affitto ed, all'uopo, la parte affittante, come rappresentata, si obbliga alla relativa materiale immediata consegna.

10.2 Dalla data di efficacia del presente affitto iniziano a decorrere tutti gli effetti economici derivanti dalla gestione a favore ed a carico della parte affittuaria medesima, nonché la connessa responsabilità derivante dalla gestione; responsabilità che si configura nei termini innanzi detti e di cui anche ai successivi articoli del presente contratto.

10.3 Con l'immissione nella detenzione dell'azienda in oggetto, la parte affittuaria assume la qualità di custode dell'azienda affittata, assumendone la conseguente responsabilità.

- Articolo 11 - Garanzie

11.1 La parte affittante, come rappresentata, garantisce la parte affittuaria:

--- in ordine al pacifico godimento dell'azienda oggetto del presente contratto, dichiarando che su di essa non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti e da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità, il tutto come emergente dall'applicazione della disciplina della liquidazione giudiziale di cui al d.lgs. 14/2019 e, pertanto, fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli, anche immobiliari, che saranno poi oggetto di purgazione al termine della procedura inerente la vendita dell'azienda e dei beni aziendali;

--- in ordine al pagamento di qualunque tassa od imposta (diretta o indiretta) comunque afferente il cespite concesso, impegnandosi a corrispondere quelle dovute fino alla data di efficacia del presente affitto, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva a tale data;

--- in ordine ad ogni conseguenza derivante da eventuali liti già incardinate e/o pretese giudiziali e stragiudiziali già avanzate e contestualmente, manlevando in ogni caso la parte affittuaria da qualsivoglia conseguenza, onere e spesa dovesse derivare da una pronuncia giudiziale riferita a questioni anteriori alla data di efficacia del presente affitto, anche se emessa in un momento successivo.

11.2 Le parti, come rappresentate, convengono di escludere

ogni e qualsiasi responsabilità in capo alla parte affittante per eventuali interruzioni, anche parziali, dell'attività di cui all'azienda affittata, con riferimento ai settori di interesse per la parte affittuaria, per eventi connessi alle attrezzature ed impianti in dotazione all'azienda in oggetto. Altresì, la parte affittante è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà.

- Articolo 12 - Divieti

12.1 E' fatto divieto alla parte affittuaria di affittare a sua volta l'azienda in oggetto, concederla in comodato, ovvero cedere - a qualsiasi titolo - il contratto, nonché trasferirne la gestione, in tutto o in parte a terzi.

E' fatto salvo diverso e specifico accordo scritto tra le parti.

12.2 Eventuali modifiche strutturali, trasformazioni e migliorie all'azienda in questione potranno essere eseguite dalla parte affittuaria, solo con il consenso scritto della parte affittante, fatta espressamente eccezione per le modifiche di cui si è detto al precedente articolo 2.

In ogni caso, alla scadenza dell'affitto, la parte affittante avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese della parte affittuaria, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso o indennizzo, come indicato anche al successivo articolo 12-bis.

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso dell'affitto, qualora le modificazioni o le nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso scritto.

12.3 La parte affittuaria è espressamente autorizzata ad acquistare, a proprie spese, le attrezzature ed i beni che la stessa riterrà utili o necessari per l'esercizio dell'azienda in oggetto. In argomento, le parti, come rappresentate, convengono che quanto acquistato dalla parte affittuaria a proprie spese rimarrà di proprietà della medesima, come meglio disciplinato al successivo articolo 12-bis del presente contratto.

- Articolo 12-bis - Obblighi della parte affittuaria

12-bis.1 La parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga:

- a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata, con riferimento ai settori di interesse per la parte affittuaria e nei limiti delle proprie normali possibilità di lavoro;
- a gestire l'azienda con diligenza, senza effettuare cambi di destinazione o mutamenti in genere e nel pieno rispetto della sua destinazione economica e sociale, fatta eccezione per quanto espressamente previsto al precedente articolo 2 in relazione al mutamento temporaneo di destinazione, impegnandosi a riconsegnarla, al termine dell'affitto, alla società affittante integra nei suoi elementi materiali ed immateriali.

12-bis.2 Le parti, come rappresentate, convengono che al termine del contratto non spetterà alla parte affittuaria alcun compenso a titolo di avviamento, né alcun diritto ad ottenere rimborsi e/o indennizzi relativamente agli eventuali interventi di miglioria apportati, interventi che comunque dovranno essere preventivamente autorizzati dalla parte affittante. Al termine dell'affitto tali interventi migliorativi resteranno acquisiti all'azienda e, dunque, al suo titolare, compresa la sostituzione di attrezzature ed impianti, senza alcuna necessità di indennizzo, salvo che la miglioria non attenga a beni preesistenti nell'azienda, ma piuttosto all'introduzione di nuovi beni mobili, impianti ed attrezzature, la cui titolarità resterà in capo alla parte affittuaria, senza che su di essi la parte affittante possa vantare alcun diritto. Sul punto, si precisa che, come detto al precedente comma 4 dell'articolo 4-bis, qualora l'introduzione di nuovi beni strumentali si renda necessaria per sostituire quelli preesistenti oramai obsoleti, le connesse spese sono poste a carico della parte affittante e al termine dell'affitto tali nuovi beni resteranno acquisiti all'azienda e, pertanto, nella disponibilità e titolarità della procedura.

La parte affittuaria si obbliga a sostenere tutte le spese connesse alla manutenzione ordinaria di impianti ed attrezzature.

In relazione a tale obbligo ed allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, la società affittante potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda, alla presenza di un responsabile designato dalla parte affittuaria.

- Articolo 12-ter - Assicurazione

La parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga a stipulare un contratto d'assicurazione, con primaria compagnia assicurativa operante sul territorio nazionale, a copertura di tutti i rischi derivanti dalla gestione dell'azienda ed, in particolare, da incendio, furto, scoppio e responsabilità civile, anche per danno ambientale, con un adeguato massimale; tale contratto assicurativo, ai sensi dell'art. 1891 c.c., dovrà essere stipulato anche per conto della curatela della procedura di liquidazione giudiziale, e dovrà altresì essere approvato dal curatore medesimo.

La parte affittuaria, come rappresentata, inoltre si obbliga ad esibire alla procedura, preventivamente, lo schema contrattuale di polizza e, successivamente, la copia della polizza assicurativa e le ricevute di pagamento dei relativi premi a semplice richiesta della società affittante, ed altresì si obbliga a mantenere vigente detto contratto per tutta la durata dell'affitto.

La parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga altresì a non dar corso all'inizio dell'attività aziendale senza la preventiva attivazione della copertura assicurativa.

Con riferimento alla copertura assicurativa di cui innanzi, la parte affittuaria si obbliga a gestire il rapporto di assicurazione ed altresì eventuali sinistri informando tempestivamente la parte affittante ed, inoltre, versando alla stessa il *quantum* del risarcimento danni erogato dalla compagnia assicurativa e riferito ai danni arrecati ai beni aziendali. Tale versamento dovrà avvenire entro il termine di trenta giorni decorrenti dall'effettiva erogazione e ricezione del suddetto risarcimento.

- Articolo 12-quater - Riconsegna

12-quater.1 L'azienda in oggetto dovrà essere restituita al termine dell'affitto, alla parte affittante, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, salvo il naturale degrado dovuto all'uso con l'ordinaria diligenza.

La riconsegna effettiva dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla scadenza contrattuale.

La restituzione dovrà comprendere tutti gli elementi che ad oggi ne fanno parte.

12-quater.2 La parte affittuaria è tenuta a riconsegnare l'azienda nelle medesime consistenze in cui si trova alla data di efficacia del presente contratto affinché il successivo subentrante possa continuare l'attività senza carenze di servizio.

Nulla sarà dovuto per l'usura, il logorio ed il deperimento connessi al normale utilizzo degli impianti, delle attrezzature, dei macchinari e dei beni ammortizzabili in genere; nulla sarà dovuto altresì per le perdite di valore dovute ad obsolescenza tecnologica, al caso fortuito o alla vetustà.

Le perdite di valore dovute all'incuria od al difetto dell'ordinaria diligenza nella conservazione o nell'uso delle risorse dovranno essere risarcite dalla parte affittuaria, ed i beni in oggetto, se non più esistenti al momento della restituzione dell'azienda, potranno essere sostituiti con beni identici o comunque similari nello stesso stato d'uso.

- Articolo 13 - Responsabilità della affittuaria

Le parti, come rappresentate, convengono che sia posta a carico della parte affittuaria ogni responsabilità connessa e/o derivante dall'esercizio dell'azienda oggetto del presente atto, sia nei confronti della società affittante, che nei confronti dei terzi.

In particolare sono a carico della parte affittuaria tutte le responsabilità derivanti dalle eventuali violazioni di norme civili, fiscali, amministrative, penali, a tutela dell'inquinamento, e relative all'eventuale gestione del personale, con pieno esonero della parte affittante da qualsivoglia responsabilità al riguardo. La parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga a condurre l'attività nel pieno e puntuale rispetto di tutte le norme

vigenti in materia e comunque connesse e correlate ad essa, impedendo categoricamente comportamenti o attività vietate ed obbligandosi a rifondere la società affittante di quanto la stessa fosse tenuta a pagare per qualsiasi titolo in relazione alla gestione dell'azienda in oggetto.

- Articolo 14 - Volture

La parte affittante, come rappresentata, presta il consenso e si obbliga a far quanto necessario e/o opportuno al subentro o voltura di tutti i titoli abilitativi all'esercizio dell'azienda in capo alla parte affittuaria ed, in particolare, al subentro per il trasferimento e/o la voltura di qualsiasi licenza, autorizzazione o permesso necessarie e/o opportune per la gestione dell'azienda oggetto di affitto di cui al presente contratto.

La società affittante, come rappresentata, in ogni caso si impegna a svolgere ogni attività necessaria affinché tali titoli abilitativi siano temporaneamente intestati alla parte affittuaria. Del pari, la parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga sin d'ora a fare quanto necessario e/o opportuno ai fini della reintestazione dei relativi titoli abilitativi al termine dell'affitto, nonché a porre in essere ogni attività utile o necessaria al fine di rinnovare la validità di autorizzazioni, permessi, concessioni in scadenza durante il periodo di gestione dell'azienda.

Altresì, la parte affittante, come rappresentata, si obbliga ad intervenire, ove necessario, presso i competenti uffici per prestare il proprio consenso alla voltura delle autorizzazioni medesime.

Infine, la parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga a procedere, eventualmente in concorso con la parte affittante, alla volturazione di tutte le utenze e dei contratti di fornitura in generale, nonché a comunicare l'intervenuto affitto anche ai fini della volturazione dell'intestazione delle imposte dirette ed indirette.

- Articolo 15 - Prestazione energetica

Trattandosi di immissione nella detenzione qualificata di immobili strumentali nell'ambito di procedura concorsuale, non trova applicazione la disciplina in materia di prestazione energetica di cui al d.lgs. 192/2005 e sue modifiche e integrazioni.

- Articolo 16 - Clausola risolutiva espressa

16.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., le parti, come rappresentate, convengono che in caso di inadempimento o di non corretto adempimento delle obbligazioni relative al pagamento del canone di affitto il presente contratto si risolverà ipso iure. Sul punto precisano le parti che per inadempimento o non corretto adempimento dell'obbligazione pecuniaria di versamento del canone di affitto deve intendersi il mancato pagamento anche di un solo rateo di canone, allo scadere di 30 (trenta)

giorni decorrenti dalla scadenza stabilita nel presente contratto.

16.2 Considerato l'interesse tutelato dalla presente clausola, le parti, come rappresentate, convengono di attribuire alla parte affittante - che subisce l'eventuale specifico inadempimento - il diritto potestativo di azionare l'operatività della clausola risolutiva espressa testè convenuta. A tal fine, essa dovrà comunicare in forma scritta (con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata), entro trenta giorni da quello in cui si verifica l'inadempimento, la volontà di avvalersi della presente clausola, con la conseguenza che l'effetto risolutivo si produrrà in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

16.3 Le parti, come rappresentate, precisano che ricorrendo le circostanze sopra specificate, il contratto si intenderà risolto di diritto, a prescindere da ogni valutazione - già preventivamente effettuata dalle parti con il presente atto - in ordine alla gravità ed importanza dell'inadempimento che potrà anche non essere imputabile a dolo o colpa della parte affittuaria. Rimangono ferme le conseguenze della responsabilità per inadempimento imputabile al debitore e quindi il risarcimento del danno ai sensi di legge. Una volta verificatasi la risoluzione di diritto, l'affittante, non potrà più rinunziarvi unilateralmente. La parte affittuaria, come rappresentata, si impegna pertanto, qualora richiesto dalla parte affittante o dalle competenti autorità, a formalizzare l'avvenuta risoluzione (in atto pubblico e/o scrittura privata autenticata o in altra forma equivalente) entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla richiesta ed a sopportarne interamente le spese.

- Articolo 17 - Modifiche al contratto

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1352 c.c., le parti, come rappresentate, convengono che ogni modifica ed integrazione del presente contratto dovrà avvenire per iscritto a pena di nullità.

- Articolo 18 - Clausola penale

Alla scadenza del contratto, la parte affittuaria deve riconsegnare l'azienda (comprensiva di ogni bene, compreso il consenso alla volturazione di eventuali licenze e/o autorizzazioni) alla parte affittante immediatamente. Al fine di garantire l'adempimento di questa obbligazione e di risarcire il danno in caso di ritardata consegna, la parte affittuaria, come rappresentata, si obbliga al versamento, a titolo di penale, di una somma di danaro dell'importo di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) per ogni giorno di ritardata consegna, fatto salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

- Articolo 19 - Diritto di prelazione

Ai sensi del comma V dell'art. 212 D.lgs. n. 14/2019, a ciò

autorizzato dal Giudice Delegato alla procedura di liquidazione giudiziale con provvedimento in data 2.3.2026, previo parere favorevole del comitato dei creditori, come innanzi detto al punto = VI = della precedente premessa di questo atto, la parte affittante, come rappresentata, concede e riconosce a favore della parte affittuaria diritto di prelazione in relazione alla cessione d'azienda, da esercitarsi mediante comunicazione in forma scritta (con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata), entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione del prezzo di cessione da parte del curatore, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 212 d.lgs. 14/2019.

- Articolo 20 - Ispezione e controllo

La parte affittante, anche ai sensi dell'art. 212, III comma, d.lgs. 14/2019, ha diritto di ispezione l'azienda al fine controllare la corretta gestione e all'uopo di effettuare sopralluoghi anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati.

- Articolo 21 - Regime tributario

Le parti, come rappresentate, dichiarano che, pur trattandosi di affitto d'azienda soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ricorrono le condizioni di legge per l'applicazione dell'imposta di registro dell'1% (uno per cento), così come disciplinata dall'art. 35, comma 10-quater, legge 248/2006, in quanto il valore normale delle unità immobiliari strumentali comprese nell'azienda concessa in affitto è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda stessa.

Questo atto sconta, pertanto, l'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) sulla base imponibile rappresentata dal canone annuo ed altresì l'imposta di bollo assolta in via telematica, nonché le imposte connesse al deposito per l'iscrizione del presente atto presso il competente registro delle imprese.

- Articolo 22 - Coordinamento con il termine iniziale

Le parti, come rappresentate, precisano che in virtù del termine iniziale innanzi previsto, tutti gli effetti del presente atto e da esso scaturenti si produrranno a decorrere dall'1 giugno 2026.

- Articolo 23 - Spese

Le spese del presente atto e sue conseguenziali cedono a carico dalla società affittuaria.

Di questo atto, in parte scritto di mio pugno ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, su sette fogli per ventotto facciate, ho dato lettura alle parti che l'approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore 16,20 (sedici e venti).

F.to: Alessandro Carlo Tantardini
Rossi Giuseppe Giorgio

Alberto de Torres, notaio - sigillo

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art.23 Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n.82, firmato come per legge, che si rilascia per gli usi consentiti.