CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

TRA

-1) la società "[redacted] **S.P.A. - IN** [redacted] **-NE-**", con sede in San Vito al Tagliamento alla Via [redacted] 24/26 Zona Industriale, capitale sociale euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero) interamente versato, n. [redacted] di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone-Udine, R.E.A. n. PN-89019, in persona del Liquidatore e legale rappresentante [redacted] nato a Torino il 27 maggio 1973, domiciliato per la carica presso la sede della società ed a questo atto autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti in forza della delibera dell'assemblea dei soci assunta in data 21.10.2025, rep. n. 151228 Notaio Candiani di [redacted] e debitamente pubblicata presso il Registro delle Imprese;

in seguito anche denominata "CONCEDENTE";

-2) la società [redacted] **S.R.L.**", con sede in Roma alla Piazza [redacted] di [redacted] n. 69, capitale sociale di euro 1.000.000,00 interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. [redacted], iscrizione al R.E.A. n. RM-1162457, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante [redacted] nato a Cava de' Tirreni il 4 novembre 1973, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a questo atto autorizzato in virtù dei poteri che gli derivano dallo statuto sociale;

in seguito anche denominata "AFFITTUARIA",

congiuntamente denominate "PARTI" e singolarmente "PARTE".

Gli intervenuti nelle rispettive indicate qualità

PREMETTONO CHE

- la CONCEDENTE opera nel settore del commercio, sia in Italia che all'estero, della rappresentanza e della lavorazione di acciai inossidabili, di metalli ferrosi e dei relativi rottami;

- la CONCEDENTE è titolare di un ramo d'azienda comprendente autorizzazioni, certificazioni, impianti, attrezzature, arredi, macchinari per l'ufficio, marchi e avviamento, esercitato in San Vito al Tagliamento, Via [redacted] 24/26 Zona Industriale nonché in Padova, Via [redacted] n. 30, in entrambi i luoghi in immobili di proprietà di terzi;

- la CONCEDENTE ha avviato una procedura di composizione negoziata della crisi ("CNC") ai sensi degli artt. 12 e ss. del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n°14 ("CCII"); l'Esperto nominato, Dott. [redacted] ha accettato la nomina in data 20.11.2024; la durata massima della CNC è già stata oggetto di proroga fino al 15 (quindici) novembre 2025 (duemilaventicinque);

- nel corso della CNC, la CONCEDENTE ha chiesto e ottenuto dal Tribunale di Pordenone la conferma delle misure protettive e la concessione delle misure cautelari per la durata di 120 (centoventi) giorni dal 21 novembre 2024, data di pubbli-

cazione della richiesta di misure protettive nel Registro delle Imprese, successivamente prorogate sino al termine massimo previsto dalla legge;

- la situazione finanziaria della CONCEDENTE non consente la prosecuzione diretta dell'attività aziendale, essendovi necessità di apporto di risorse finanziarie da parte di un nuovo investitore al fine di garantire la continuità produttiva;

- è possibile che la CONCEDENTE acceda a una diversa procedura di regolazione della crisi e dell'insolvenza, che preveda eventualmente una procedura competitiva di vendita degli asset aziendali, qualora non venga raggiunto un accordo nell'ambito della pendente composizione negoziata della crisi;

- la CONCEDENTE stipula il presente contratto di affitto prodromico alla successiva cessione del ramo d'azienda e ciò in previsione della successiva liquidazione dei beni (anche nell'ambito della predetta procedura competitiva), allo scopo di migliorare l'esito di questa, di preservare i lavoratori in forza ed evitare la perdita dei clienti e, da ultimo, al fine di assicurare, in vista dell'alienazione dei cespiti, la continuità aziendale, seppure indiretta, e la conservazione della piena efficienza del complesso aziendale;

- l'AFFITTUARIA è interessata ad acquistare il ramo d'azienda al termine del periodo di affitto anche in eventuale procedura di regolazione della crisi e dell'insolvenza che preveda una procedura competitiva di vendita;

- l'AFFITTUARIA dichiara di aver preso visione del ramo d'azienda ed ha espresso il proprio gradimento in relazione a tutte le sue componenti in quanto ritenute idonee all'uso a cui sono destinate;

- il canone d'affitto, così come il prezzo offerto dall'AFFITTUARIA per la cessione del ramo d'azienda, tengono conto di tutte le componenti aziendali e del fatto che, durante l'affitto, il godimento dei due immobili all'interno dei quali viene esercitata l'azienda stessa è assicurato all'AFFITTUARIA:

-a)tramite una sublocazione dell'immobile e relativi arredi di Padova dalla società [redacted] S.r.l.", c.f. n. [redacted] in qualità di sublocatrice, a [redacted] S.r.l.", in qualità di subconduttrice, previa modifica con riduzione degli spazi e del canone del contratto di sublocazione attualmente in essere tra la medesima [redacted] S.r.l.", in qualità di sublocatrice, e [redacted] Service S.p.a. - in liquidazione -", in qualità di subconduttrice;

-b)per quel che riguarda l'immobile di San Vito al Tagliamento tramite subentro di [redacted] S.r.l.", in qualità di conduttrice in luogo della CONCEDENTE, nel contratto di locazione attualmente in essere tra [redacted], c.f. n. [redacted] in qualità di locatrice, e [redacted] Service S.p.a. - in Liquidazione-", in qualità di conduttrice. Resta inteso che detto subentro avverrà mediante cessione del con-

tratto di locazione in essere, previa modifica dello stesso anche al fine di ridurne il canone e di escludere/perimetrare la porzione di immobile locata a [redacted] Est [redacted] S.r.l.".

Le PARTI danno atto che il contratto di locazione oggetto della cessione/subentro in argomento è già stato rinnovato alla prima scadenza e che la sua prossima scadenza naturale è prevista per il trentuno dicembre duemilaventisette, fermo restando che in caso di acquisto dell'immobile da parte di [redacted] S.r.l." il contratto di locazione si estinguerà anticipatamente per confusione;

- la CONCEDENTE intende affittare all'AFFITTUARIA detto ramo d'azienda, nei termini ed alle condizioni come di seguito riportate;

- l'AFFITTUARIA ha le capacità economiche per gestire il ramo d'azienda;

- in data 27 (ventisette) ottobre 2025 (duemilaventicinque) sono stati sottoscritti l'accordo di programma e gli appositi verbali di conciliazione in sede protetta sindacale ex art 411 c.p.c. e 2113, ultimo comma, c.c. al fine di regolare il subentro dell'AFFITTUARIA nei rapporti di lavoro con 28 (ventotto) dipendenti della CONCEDENTE;

- la CONCEDENTE e l'AFFITTUARIA in data 29 ottobre 2025 hanno presentato richiesta di autorizzazione al contratto di affitto di ramo d'azienda e domanda di insediamento al "Consorzio di Sviluppo Economico locale del Ponte Rosso-Tagliamento",

che in pari data ha rilasciato l'autorizzazione.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto. Le premesse costituiscono altresì integrazione della volontà negoziale.

Articolo 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO

2.1 La società "[redacted] **S.P.A. - IN** [redacted] **-NE-**", a mezzo del Liquidatore e legale rappresentante

CONCEDE IN AFFITTO

alla società [redacted] **S.R.L.**",

CHE ACCETTA

a mezzo del legale rappresentante il ramo d'azienda avente ad oggetto il commercio, sia in Italia che all'estero, la rappresentanza e la lavorazione di acciai inossidabili, di metalli ferrosi e dei relativi rottami esercitato in San Vito al Tagliamento, Via [redacted] n. 24/26 Zona Industriale nonché in Padova, Via [redacted] n. 30, come di seguito individuato.

2.2 Detto ramo d'azienda (il "RAMO D'AZIENDA") è costituito da:

- le attrezzature, i macchinari, i beni strumentali ovvero gli impianti e, più in generale, i beni mobili elencati e descritti nell'elenco che si allega a questo atto sotto la let-

tera **"A"**;

- i contratti in corso tassativamente definiti e dettagliati nell'elenco che si allega a questo atto sotto la lettera **"B"**;

- il contratto di locazione finanziaria definito e dettagliato nel documento che si allega a questo atto sotto la lettera **"C"**, con le modalità di cui in appresso ai punti 3.10 e 3.11;

- i rapporti di lavoro subordinato nell'elenco che si allega a questo atto sotto la lettera **"D"**;

- il contratto di locazione attualmente in essere tra "GSH Service S.R.L.", c.f. n. [redacted] in qualità di locatrice, e la CONCEDENTE, in qualità di conduttrice, avente ad oggetto l'immobile sito in San Vito al Tagliamento; così come evidenziato nelle premesse, tale contratto di locazione viene ceduto all'AFFITTUARIA, che subentra in qualità di conduttrice in luogo della CONCEDENTE, previa modifica del contratto stesso anche al fine di ridurne il canone e di escludere/perimetrare la porzione di immobile locata a [redacted] Est [redacted] S.R.L." (il contratto di locazione originario e la sua modifica vengono allegati a questo atto sotto la lettera **"E"**);

- i segni distintivi, la denominazione, le liste clienti e fornitori, gli studi e le ricerche di mercato, i dati e le informazioni di natura tecnica, commerciale, amministrativa, finanziaria, logistica, i cataloghi e il materiale pubblicitario, il dominio internet, l'avviamento; ogni altro dato o informazione utili per la gestione del RAMO D'AZIENDA.

2.3 Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che sono espressamente esclusi dall'oggetto del presente contratto:

- i crediti ed i debiti relativi al RAMO D'AZIENDA; pertanto, fatti salvi i diritti dei terzi e le inderogabili norme di legge, i crediti ed i debiti sorti prima della DECORRENZA, come definita all'art. 7, anche se verranno a scadere dopo detta DECORRENZA, competono alla CONCEDENTE la quale ne curerà l'incasso e provvederà al relativo assolvimento, mentre l'AFFITTUARIA non risponde dei debiti della CONCEDENTE relativi al RAMO D'AZIENDA anche se risultanti dalle scritture contabili della stessa; crediti e debiti che sorgeranno nel corso dell'affitto in dipendenza dell'attività svolta dall'AFFITTUARIA saranno invece rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'AFFITTUARIA medesima, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto stesso;

- il magazzino;

- i contratti in corso con [redacted] s.p.a." partita iva n. [redacted] relativi all'impianto fotovoltaico;

- i contratti in corso come indicati negli allegati "B", "C" ed "E";

- i rapporti con i "Lavoratori non trasferiti" come definiti al successivo articolo 4;

- i rami d'azienda e/o le unità locali di Cavenago di Brianza, Via de [redacted] 1, di Bologna, Via [redacted] 5, di Vitto-

rio [redacted] Piazza [redacted] 7/D e di Venezia, Via [redacted] 12;

- le mail aziendali e i relativi contratti e account, la cui gestione rimarrà in capo alla CONCEDENTE, la quale si impegna a impostare una funzione per reindirizzare automaticamente ai nuovi indirizzi che verranno comunicati dall'AFFITTUARIA le mail che perverranno agli indirizzi dei Lavoratori trasferiti nonché ad informare tempestivamente la medesima AFFITTUARIA di eventuali mail di interesse di quest'ultima che dovessero essere recapitate ad altri indirizzi mail della CONCEDENTE stessa;

- ogni altro bene strumentale e/o immateriale e/o diritto non compreso tra quelli specificatamente e tassativamente indicati al precedente Articolo 2.2 ed agli Allegati ivi richiamati.

Articolo 3 - SUBENTRO NEI CONTRATTI IN CORSO, POLIZZE ASSICURATIVE E UTENZE

3.1 Per effetto del presente contratto l'AFFITTUARIA subentrerà alla CONCEDENTE nei contratti in corso tassativamente indicati ed individuati negli allegati "B", "C" ed "E".

3.2 Per la durata del contratto di affitto e comunque fino al trasferimento del RAMO D'AZIENDA all'AFFITTUARIA, in caso di aggiudicazione/cessione a quest'ultima, oppure fino alla restituzione del RAMO D'AZIENDA alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario, l'AFFITTUARIA subentrerà altresì in tutti i contratti di assicurazione stipulati dalla CONCEDENTE riportati nell'allegato "B".

3.3 Alla scadenza dei vari contratti di assicurazione o per il caso in cui il predetto subentro – per qualsivoglia ragione - non avvenga, l'AFFITTUARIA dovrà stipulare polizze, con massimale e coperture adeguati a quelli già pattuiti dalla CONCEDENTE, trasmettendone tempestivamente copia a quest'ultima unitamente alle quietanze di pagamento dei relativi premi; le nuove polizze al pari di quelle oggetto di subentro da parte dell'AFFITTUARIA, se relative a beni di proprietà della CONCEDENTE, recheranno un'appendice di vincolo a favore della CONCEDENTE medesima fino al trasferimento del RAMO D'AZIENDA all'AFFITTUARIA, in caso di aggiudicazione/cessione a quest'ultima, oppure fino alla restituzione del RAMO D'AZIENDA alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario.

3.4 Salvo quanto diversamente previsto da specifiche clausole del presente contratto, in relazione a tutti i contratti nei quali subentrerà l'AFFITTUARIA le parti procederanno ai conguagli in relazione al periodo di godimento del RAMO D'AZIENDA, dell'una o dell'altra.

3.5 In particolare, l'AFFITTUARIA corrisponderà alla CONCEDENTE la quota delle assicurazioni di sua competenza e/o gli altri conguagli entro 60 (sessanta) giorni dalla DECORRENZA.

3.6 Al termine dell'affitto la CONCEDENTE o il terzo aggiudicatario/cessionario subentreranno nei soli contratti che sono stati a loro volta oggetto di subentro da parte dell'AFFIT-

TUARIA. Restano, quindi, esclusi dall'obbligo di subentro tutti i contratti conclusi dall'AFFITTUARIA successivamente alla DECORRENZA, salva la facoltà per la CONCEDENTE o per il terzo aggiudicatario/cessionario di subentrare, a loro discrezione, in singoli contratti in relazione ai quali vorranno dare preventivamente il loro esplicito consenso scritto.

3.7 L'AFFITTUARIA subentra nella facoltà di effettuare acquisti di beni e servizi in regime di non imponibilità a norma dell'art. 8 comma 4, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 in qualità di esportatore abituale e nella misura del "Plafond" realizzato dalla CONCEDENTE e dalla stessa non ancora utilizzato.

3.8 Il subentro nei contratti avverrà a cura e spese dell'AFFITTUARIA, fermo restando che la CONCEDENTE si impegna, su richiesta dell'AFFITTUARIA, ad espletare ogni formalità necessaria per consentire tale subentro.

3.9 Per effetto del presente contratto l'AFFITTUARIA subentrerà alla CONCEDENTE anche nel contratto di locazione finanziaria n. 62438/001 definito e dettagliato nell'allegato "C".

3.10 Resta inteso che, nell'ipotesi in cui l'AFFITTUARIA non si rendesse aggiudicataria/cessionaria del RAMO D'AZIENDA, sarà onere della CONCEDENTE o del terzo aggiudicatario/cessionario subentrare nel predetto contratto di locazione finanziaria eventualmente ancora pendente rifondendo alla CONCEDENTE il 50% (cinquanta per cento) dei canoni maturati

successivamente alla DECORRENZA purché regolarmente corrisposti dall'AFFITTUARIA alla società di leasing sino alla cessazione dell'affitto.

3.11 L'AFFITTUARIA si obbliga a riscattare il bene oggetto del predetto contratto di locazione finanziaria qualora il contratto venga a scadere durante il periodo di affitto. Nel caso in cui l'AFFITTUARIA non si aggiudichi/acquisti il RAMO D'AZIENDA, il bene riscattato dovrà essere trasferito dall'AFFITTUARIA alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario. In tal caso l'AFFITTUARIA avrà diritto al rimborso del corrispettivo pagato per il riscatto, oltre a quanto indicato al precedente art. 3.10.

Articolo 4 - RAPPORTI DI LAVORO SUBORDINATO

4.1 Con riguardo ai rapporti di lavoro subordinato, si dà innanzitutto atto che è stata avviata e conclusa positivamente in data 27 (ventisette) ottobre 2025 (duemilaventicinque) la procedura di consultazione sindacale ex art.47 della Legge n. 428/1990.

In pari data, inoltre, la CONCEDENTE ha sottoscritto accordi individuali ex artt. 410 e 411 c.p.c. con i quali si prevede la rinuncia al trasferimento in capo all'AFFITTUARIA di n. 5 (cinque) lavoratori ("Lavoratori non trasferiti").

L'AFFITTUARIA, pertanto, subentrerà soltanto in n. 28 (ventotto) rapporti di lavoro tassativamente indicati ed individuati nell'allegato "D" (“Lavoratori trasferiti”).

4.2 La CONCEDENTE dichiara e garantisce che i Lavoratori trasferiti sono stati assunti in conformità alle norme di legge, che non esistono e non esisteranno alla DECORRENZA altri rapporti di lavoro subordinato e autonomo, che non vi sono altri soggetti che possano rivendicare la costituzione di un rapporto di lavoro subordinato o autonomo nei confronti dell'AFFITTUARIA.

4.3 Resta inteso che ogni debito nei confronti dei Lavoratori trasferiti ovvero, purché ad essi correlato, nei confronti dell'Erario e di enti previdenziali ed assistenziali maturato sino al giorno antecedente la DECORRENZA permane e permarrà in capo alla CONCEDENTE. Qualora l'AFFITTUARIA, con riferimento ai Lavoratori trasferiti, sia tenuta in solido o in sostituzione, in luogo della CONCEDENTE, alla liquidazione di trattamento di fine rapporto, ratei e competenze di qualunque natura maturate e non ancora liquidate dalla CONCEDENTE alla DECORRENZA del presente contratto, la CONCEDENTE sarà tenuta a versare in favore dell'AFFITTUARIA quanto liquidato per suo conto: tale debito potrà essere compensato tra le parti con i crediti relativi ai canoni di affitto maturati e maturandi ovvero con il corrispettivo di cui al successivo art. 10 in caso di aggiudicazione/acquisto.

4.4. Graveranno sull'AFFITTUARIA tutti i debiti nei confronti dei Lavoratori trasferiti (tra cui – a titolo meramente esemplificativo – salari, stipendi, ratei di tredicesima, tratta-

mento e indennità di fine rapporto, ferie non godute, indennità accessorie e ogni altro onere di natura retributiva e/o contributiva e/o fiscale) sorti e/o maturati nel corso dell'affitto e/o il cui fatto genetico si sia verificato durante l'affitto stesso. In caso di mancata aggiudicazione/cessione del RAMO D'AZIENDA a favore dell'AFFITTUARIA, quest'ultima si obbliga a predisporre, contestualmente alla restituzione del RAMO D'AZIENDA stesso e in contraddittorio con un incaricato che verrà indicato dalla CONCEDENTE e/o dagli Organi dell'eventuale nominanda procedura, apposito documento riportante l'elenco di detti debiti in relazione a ciascun lavoratore, con specifica indicazione dei debiti non ancora saldati dall'AFFITTUARIA al momento della restituzione del RAMO D'AZIENDA. Questi ultimi saranno corrisposti dall'AFFITTUARIA direttamente ai lavoratori, fornendo alla CONCEDENTE e/o al terzo aggiudicatario/acquirente del RAMO D'AZIENDA idonea documentazione comprovante l'assolvimento di ogni obbligo nei confronti dei medesimi lavoratori così come dei correlati obblighi previdenziali, assicurativi e fiscali, oppure, in via alternativa, saranno corrisposti alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario entro 60 (sessanta) giorni. L'AFFITTUARIA resterà quindi l'unica responsabile di detti debiti contratti nei confronti dei Lavoratori trasferiti nel corso dell'affitto. L'AFFITTUARIA si impegna a tenere indenni e manlevati la CONCEDENTE e/o il terzo aggiudicatario/cessiona-

rio dai sopraindicati debiti, nonché da qualsivoglia costo ed onere che dovessero alla medesima CONCEDENTE e/o al terzo aggiudicatario/cessionario derivare da eventuali azioni proposte dagli stessi lavoratori.

4.5 L'AFFITTUARIA si obbliga a comunicare tempestivamente alla CONCEDENTE eventuali interruzioni dei rapporti con i [redacted]ratori trasferiti e/o eventuali assunzioni di nuovi lavoratori. Fino alla pubblicazione del bando/avviso di vendita relativo all'eventuale procedura competitiva di vendita del RAMO D'AZIENDA, l'AFFITTUARIA sarà libera di assumere dipendenti (operai o impiegati) a tempo indeterminato fino ad un numero massimo di 4 (quattro) unità e un numero illimitato di dipendenti a tempo determinato per una durata massima del rapporto che non potrà eccedere la durata residua dell'affitto del RAMO D'AZIENDA. A far data dalla pubblicazione del bando/avviso di vendita relativo all'eventuale procedura competitiva di vendita del RAMO D'AZIENDA, l'AFFITTUARIA si obbliga a non assumere nuovi dipendenti da adibire al RAMO D'AZIENDA, se non per reintegrare il numero di lavoratori in forza alla data di pubblicazione del predetto bando/avviso di vendita, in ipotesi di sopravvenute interruzioni dei rapporti lavorativi. In ogni caso, per gli eventuali nuovi dipendenti assunti dall' AFFITTUARIA (sia prima che dopo la data di pubblicazione del predetto bando/avviso di vendita) resta fermo l'obbligo di tempestiva comunicazione previsto dal presente articolo

e sarà applicabile la disciplina prevista dal precedente art. 4.4.

4.6 Con riguardo ai Lavoratori non trasferiti, si conferma che gli stessi non saranno oggetto di passaggio, e pertanto tutti i crediti retributivi, ivi compreso il T.F.R., rimarranno ad esclusivo carico della CONCEDENTE, che dichiara e riconosce di essere l'unica obbligata al relativo pagamento.

Articolo 5 - CONSEGNA E POSSESSO DEL RAMO D'AZIENDA

5.1 Il RAMO D'AZIENDA viene consegnato alla data di DECORRENZA all'AFFITTUARIA che si costituisce custode ai sensi di legge.

5.2 La CONCEDENTE si impegna a sollevare e tenere indenne l'AFFITTUARIA da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse ed altri gravami, anche se in corso di accertamento e/o non ancora accertati, relativi al RAMO D'AZIENDA, derivanti da cause anteriori alla data di DECORRENZA. Del pari l'AFFITTUARIA si impegna a sollevare e tenere indenne la CONCEDENTE da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse ed altri gravami, anche se in corso di accertamento e/o non ancora accertati, relativi al RAMO D'AZIENDA, derivanti da cause successive alla data di DECORRENZA.

5.3 L'AFFITTUARIA sarà immessa dalla data di DECORRENZA nella piena disponibilità delle attrezzature e dei beni strumentali e degli impianti affittati i quali, con il preventivo

consenso scritto della CONCEDENTE e, in caso di apertura di procedura concorsuale e/o di regolazione della crisi e dell'insolvenza, degli Organi della procedura, potranno essere eliminati dal processo produttivo nel corso dell'affitto del RAMO D'AZIENDA per obsolescenza tecnico-economica degli stessi oppure in ottemperanza a norme sanitarie e di sicurezza, a condizione che non siano adeguabili o che sia antieconomico il loro adeguamento; in tal caso dovranno essere riconsegnati alla CONCEDENTE nello stato in cui si trovano al momento dell'eliminazione e dovrà essere predisposto un apposito verbale di consegna sottoscritto da entrambe le parti. L'AFFITTUARIA non verrà gravata, sia in caso di consegna anticipata di talune attrezzature, beni strumentali e impianti, sia in caso di riconsegna del RAMO D'AZIENDA, di alcun onere relativo alla perdita di valore per obsolescenza tecnico-economica-normativa e per logorio fisico delle attrezzature, dei beni strumentali ovvero degli impianti affittati. L'eventuale eliminazione dal processo produttivo di beni per obsolescenza tecnico-economica degli stessi non comporterà in ogni caso la riduzione del canone di affitto pattuito e/o dell'importo della proposta irrevocabile d'acquisto di cui al successivo art. 10.

5.4 La CONCEDENTE garantisce il pieno funzionamento e la conformità delle attrezzature, dei beni strumentali ovvero degli impianti esistenti alla normativa in materia di sicurezza vi-

gente all'epoca della loro realizzazione, del loro acquisto ovvero del loro ultimo adeguamento obbligatorio, ad eccezione del macchinario/impianto "bandellatura", valutato come funzionante nel corrispettivo di cui al successivo art. 10 e il cui adeguamento/aggiornamento è già stato avviato dalla CONCEDENTE e sarà completato indicativamente entro tre mesi; l'affittuario non potrà utilizzare il suddetto macchinario/impianto fino al suo adeguamento; se nel termine di tre mesi il suddetto adeguamento non è stato completato dalla concedente, l'affittuaria è autorizzata a procedere direttamente a propria cura e con spese a carico della concedente; il costo di tale adeguamento/aggiornamento dovrà essere anticipato dall'AFFITTURARIA e rimborsato dalla CONCEDENTE ovvero compensato dall'AFFITTUARIA con quanto dovuto per i canoni di affitto o con il corrispettivo di cui al successivo art. 10.

5.5 L'AFFITTUARIA, con il preventivo consenso scritto della CONCEDENTE e, in caso di apertura di procedura concorsuale e/o di regolazione della crisi e dell'insolvenza, degli Organi della procedura, ha facoltà di sostituire le attrezzature e i beni strumentali ovvero gli impianti esistenti o di acquistarne dei nuovi a sua cura e spese. Tutte le attrezzature e i beni strumentali ovvero gli impianti da essa acquistati resteranno comunque di sua proprietà e dovranno essere asportati non oltre la scadenza del contratto di affitto di RAMO

D'AZIENDA, con contestuale ripristino delle attrezzature, beni strumentali, impianti e stato dei luoghi preesistenti a cura e spese dell'AFFITTUARIA. In caso di mancata aggiudicazione/acquisto dell'azienda da parte dell'AFFITTUARIA, sarà facoltà della CONCEDENTE e/o del terzo aggiudicatario/cessionario trattenere tali beni al termine dell'affitto corrispondendo alla medesima AFFITTUARIA un importo pari al prezzo di acquisto dei beni in parola diminuito del 15% (quindici per cento).

5.6 La CONCEDENTE garantisce che gli immobili nei quali viene esercitato il RAMO D'AZIENDA sono dotati di agibilità, certificato prevenzione incendi attualmente in fase di rinnovo e in attesa di sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco per l'immobile di San Vito al Tagliamento e comunque di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per l'esercizio dell'attività.

Tutte le opere che verranno ragionevolmente indicate dall'Autorità per il rinnovo del certificato prevenzione incendi verranno eseguite a cura dell'AFFITTUARIA e a spese della CONCEDENTE previo consenso scritto di quest'ultima (e, in caso di apertura di procedura concorsuale e/o di regolazione della crisi e dell'insolvenza, degli Organi della procedura) che non potrà essere ragionevolmente negato; il costo di tali opere dovrà essere rimborsato dalla CONCEDENTE ovvero l'AFFITTUARIA potrà compensarlo con i canoni di affitto o con il

corrispettivo di cui al successivo art. 10.

5.7 L'AFFITTUARIA dovrà curare ogni onere e adempimento per ottenere il trasferimento a suo favore e/o il rinnovo di tutti i permessi e autorizzazioni necessari per la gestione del RAMO D'AZIENDA, con obbligo della CONCEDENTE di prestare la propria collaborazione e di manifestare il proprio assenso qualora ciò venga richiesto.

Articolo 6 - OBBLIGHI DI GESTIONE E FACOLTÀ DELL'AFFITTUARIA

6.1 L'AFFITTUARIA ha l'obbligo di gestire il RAMO D'AZIENDA senza modificarne la destinazione. In particolare, l'AFFITTUARIA dovrà conservare l'efficacia dell'organizzazione ed il valore ed efficienza dei beni così come prescritto dall'articolo 2561, secondo comma, del Codice Civile, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 5.3.

6.2 L'AFFITTUARIA dovrà provvedere alla sola manutenzione ordinaria dei beni affittati senza corrispettivo alcuno ed avrà il diritto di dedurre fiscalmente le quote di ammortamento; le parti dichiarano di aver tenuto conto dell'eventuale relativo indennizzo nella determinazione del canone di affitto di cui al successivo Articolo 8. Resteranno altresì a suo carico tutte le spese accessorie, nessuna esclusa.

6.3 In relazione ai beni affittati, e per tutta la durata dell'affitto, l'AFFITTUARIA - previo consenso scritto della CONCEDENTE e, in caso di apertura di procedura concorsuale e/o di regolazione della crisi e dell'insolvenza, degli Orga-

ni della procedura - potrà effettuare migliorie ed addizioni.

Le spese per i predetti interventi saranno anticipate dall'AFFITTUARIA e successivamente regolate ai sensi degli articoli 6.7 e 6.8.

6.4 In relazione ai beni affittati, e per tutta la durata dell'affitto, l'AFFITTUARIA sarà tenuta a effettuare gli interventi di straordinaria manutenzione e messa a norma di macchinari, impianti e attrezzature di proprietà della CONCEDENTE, purchè indispensabili per il regolare svolgimento dell'attività di impresa. Salvi i casi di indifferibilità, sarà necessaria la previa autorizzazione scritta della medesima CONCEDENTE e, in caso di apertura di procedura concorsuale e/o di regolazione della crisi e dell'insolvenza, degli Organi della procedura.

6.5 Nel periodo dell'affitto le spese di ordinaria manutenzione del RAMO D'AZIENDA saranno a carico dell'AFFITTUARIA; le predette spese di straordinaria manutenzione a carico della CONCEDENTE, con anticipo delle stesse da parte dell'AFFITTUARIA, previa autorizzazione scritta ovvero successiva ratifica nei casi di indifferibilità, della medesima CONCEDENTE e, in caso di apertura di procedura concorsuale e/o di regolazione della crisi e dell'insolvenza, degli Organi della procedura.

6.6 Per le finalità di cui al punto 6.7, la indispensabilità ed indifferibilità delle spese di straordinaria manutenzione

dovrà essere determinata in contraddittorio fra la CONCEDENTE e/o gli Organi della procedura, da un lato, e l'AFFITTUARIA, dall'altro lato.

6.7 Al termine del contratto di affitto, qualora l'AFFITTUARIA non si rendesse aggiudicataria/cessionaria del RAMO D'AZIENDA, la CONCEDENTE e/o il terzo aggiudicatario/cessionario dovrà trattenere eventuali migliorie e/o addizioni rifondendo l'AFFITTUARIA dei costi sostenuti per apportare, previa autorizzazione scritta o ratifica, dette eventuali migliorie e/o addizioni e/o per interventi di straordinaria manutenzione; mentre, nel caso in cui gli interventi in argomento non siano stati autorizzati ovvero ratificati dalla CONCEDENTE e/o dagli Organi della procedura e/o nel caso di inadempimento da parte dell'AFFITTUARIA degli obblighi assunti con il successivo art. 10, la CONCEDENTE stessa avrà diritto di trattenere tali interventi e/o di beneficiarne senza corresponsione di alcun indennizzo oppure chiederne la rimozione a cura e spese dell'AFFITTUARIA.

6.8 Al termine del contratto di affitto, l'AFFITTUARIA non avrà diritto ad alcuna rifusione di somme spese anche per manutenzioni straordinarie e/o di messa a norma e/o migliorie e/o addizioni e/o sostituzione dei beni costituenti il RAMO D'AZIENDA, qualora la stessa si renda aggiudicataria/cessionaria del RAMO D'AZIENDA, ad eccezione di quanto previsto all'articolo 5.4 in relazione al macchinario/impianto “ban-

dellatura" e articolo 5.5 in relazione agli interventi per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi.

6.9 Nel corso del presente contratto restano ad esclusivo carico dell'AFFITTUARIA tutti i rischi inerenti all'esercizio del RAMO D'AZIENDA, all'uso del complesso dei beni o di singoli componenti che lo costituiscono ed i prodotti che verranno immessi dalla stessa sul mercato.

Articolo 7 - DURATA E DECORRENZA DEL CONTRATTO DI AFFITTO

7.1 Il contratto di affitto di RAMO D'AZIENDA ha durata dalla data odierna (la "DECORRENZA") fino al trentuno dicembre duemilaventisei.

Alla scadenza, il contratto di affitto di RAMO D'AZIENDA si rinnoverà tacitamente di sei mesi in sei mesi, salvo disdetta della CONCEDENTE o dell'AFFITTUARIA da comunicarsi mediante P.E.C. o raccomandata A.R. entro il perentorio termine di 60 (sessanta) giorni anteriori alla scadenza.

7.2 L'AFFITTUARIA, solo in ipotesi di mancata aggiudicazione/acquisto del RAMO D'AZIENDA, dovrà riconsegnare il medesimo RAMO D'AZIENDA entro il termine di scadenza del presente contratto di affitto e comunque non prima di 120 (centoventi) giorni dalla richiesta della CONCEDENTE o degli organi della procedura, fermo in ogni caso il pagamento del canone di affitto o dell'indennità per occupazione senza titolo fino all'effettiva riconsegna.

7.3 Nel caso in cui il RAMO D'AZIENDA fosse aggiudicato/cedu-

to all'AFFITTUARIA, il contratto di affitto si estinguerà e quindi si risolverà *de jure* al momento stesso del perfezionamento dell'acquisto.

Articolo 8 - CANONE

8.1 Il canone di affitto del RAMO D'AZIENDA viene pattuito in euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero), oltre I.V.A. al mese, che l'AFFITTUARIA provvederà a pagare anticipatamente, entro il giorno 10 (dieci) del mese, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario che la CONCEDENTE provvederà ad indicare in separata sede via p.e.c.-.

8.2. Il canone d'affitto non comprende imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e per qualsiasi altra energia o servizio. Tali spese saranno a carico esclusivo dell'AFFITTUARIA, cosicché il canone previsto per l'affitto del RAMO D'AZIENDA si intende al netto delle predette spese e/o oneri. Tale canone non comprende neppure: i. i canoni del contratto di locazione finanziaria di cui all'allegato "C" in quanto l'AFFITTUARIA intende subentrare nello stesso; ii. i canoni dei contratti di locazione e sublocazione per il godimento rispettivamente degli immobili di San Vito al Tagliamento e Padova, che resteranno a carico dell'AFFITTUARIA, di cui alle premesse.

Articolo 9 - INVENTARIO FINALE

9.1 I debiti ed i crediti sorti dalla data di DECORRENZA competeranno esclusivamente all'AFFITTUARIA, che ne curerà per-

tanto l'incasso o il pagamento. I beni strumentali immessi nella disponibilità dell'AFFITTUARIA in virtù del presente contratto verranno riconsegnati alla CONCEDENTE secondo le previsioni di cui ai precedenti articoli 5 e 6.

9.2 Le PARTI, in deroga a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 2561 c.c. (applicabile anche all'affitto d'azienda in forza del richiamo operato dall'art. 2562 c.c.), rinunciano alla regolazione in denaro delle differenze inventariali al termine dell'affitto del RAMO D'AZIENDA, avendo già compiutamente disciplinato la materia con le clausole del presente contratto.

9.3 In deroga a quanto disposto dal quarto comma dell'articolo 2561 del Codice Civile, non verrà riconosciuto all'AFFITTUARIA alcun compenso per l'eventuale maggiore avviamento commerciale conseguito; parimenti l'AFFITTUARIA non verrà gravata di alcun onere relativo alla eventuale perdita di avviamento commerciale, fatti salvi gli obblighi previsti dal precedente art. 6.1.

Articolo 10 – IMPEGNO IRREVOCABILE DI ACQUISTO

10.1 Preso atto che il presente contratto di affitto viene stipulato per le finalità già riferite in premessa e che è possibile che la CONCEDENTE acceda a una diversa procedura di regolazione della crisi e dell'insolvenza qualora non venga raggiunto un accordo nell'ambito della pendente composizione negoziata della crisi, l'AFFITTUARIA, con la presente offerta

irrevocabile, assume l'obbligo irrevocabile ex art. 1329 c.c. di acquistare, anche mediante partecipazione a una procedura competitiva avanti al Tribunale di Pordenone, il RAMO D'AZIENDA al prezzo minimo di Euro 1.750.000,00 (unmilionesettecentocinquantamila virgola zero zero), oltre agli oneri fiscali. In caso di procedura competitiva prodromica alla vendita, l'AFFITTUARIA parteciperà - impegnandosi fin da ora ad un tanto – offrendo quantomeno l'importo previsto dal presente art. 10.1. e senza obbligo di effettuare eventuali rilanci. Resta fermo a favore dell'AFFITTUARIA il diritto di prelazione di cui al successivo art. 11, qualora la medesima AFFITTUARIA non si aggiudichi il RAMO D'AZIENDA all'esito della procedura competitiva di vendita eventualmente bandita.

10.2 Il corrispettivo – al netto di eventuali compensazioni ai sensi di quanto previsto dal presente contratto nonché di eventuali importi oggetto di accollo liberatorio in sede protetta del debito maturato dalla CONCEDENTE alla data di DECORRENZA nei confronti dei Lavoratori trasferiti di cui al precedente art. 4 e all'allegato "D" per Trattamento di Fine Rapporto, ratei e competenze di qualunque natura maturate e non ancora liquidate - andrà versato in unica soluzione entro 120 (centoventi) giorni dall'accettazione dell'impegno irrevocabile di acquisto ovvero dall'aggiudicazione al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà del RAMO D'AZIENDA oggetto del presente contratto.

10.3 L'impegno irrevocabile di acquisto ex art. 1329 c.c. avrà efficacia per la durata del contratto di affitto.

10.4 Per RAMO D'AZIENDA oggetto dell'impegno irrevocabile si intende quanto già oggetto del presente Contratto di affitto ricomprendente in particolare:

- quanto descritto all'Articolo 2.2 e all'Articolo 12.1 e non espressamente escluso all'Articolo 2.3.

10.5 Costituiscono condizioni risolutive dell'offerta d'acquisto di cui al presente articolo:

-a)la mancata autorizzazione da parte del Tribunale di Pordenone, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d) CCII, della cessione dell'azienda senza gli effetti di cui all'art. 2560, comma 2, c.c. o, in alternativa, la mancata omologa da parte del Tribunale di Pordenone con provvedimento passato in giudicato di un concordato preventivo che preveda espressamente che il cessionario dell'azienda non risponda dei debiti pregressi in deroga all'art. 2560, comma 2, c.c. oppure di un concordato semplificato ex art. 25 sexies CCII che preveda espressamente che il cessionario dell'azienda non risponda dei debiti pregressi in deroga all'art. 2560, comma 2, c.c. oppure di altro strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza che consenta il trasferimento del ramo d'azienda senza gli effetti di cui all'art. 2560 c.c.; affinché non si verifichi la condizione risolutiva almeno uno dei predetti atti e/o provvedimenti dovrà essere adottato con provvedimen-

to passato in giudicato entro il termine di scadenza (eventualmente prorogato) del presente contratto di affitto, di modo che l'atto di trasferimento del RAMO D'AZIENDA possa essere stipulato con modalità e su presupposti tali da garantire all'AFFITTUARIA di non rispondere in alcun caso dei debiti della CONCEDENTE e di non subire eventuali azioni revocatorie.

10.6 In caso di pronuncia di sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della CONCEDENTE, la proposta irrevocabile d'acquisto del RAMO D'AZIENDA formulata dall'AFFITTUARIA dovrà intendersi prorogata per 6 (sei) mesi dalla pubblicazione della sentenza stessa a condizione che venga prorogato fino all'aggiudicazione anche il contratto di affitto del medesimo RAMO D'AZIENDA, ma il prezzo offerto per l'acquisto dovrà intendersi ridotto del 20% (venti per cento) rispetto a quello indicato al precedente articolo 10.1.

Articolo 11 – DIRITTO DI PRELAZIONE

11.1 La CONCEDENTE concede all'AFFITTUARIA il diritto di prelazione per l'acquisto del RAMO D'AZIENDA, a condizioni uguali a quelle proposte o accettate da terzi interessati allo stesso acquisto o che si siano resi aggiudicatari del RAMO D'AZIENDA all'esito dell'eventuale procedura competitiva che verrà bandita (la "Prelazione").

11.2 A tal fine, la CONCEDENTE e/o gli organi della procedura

indicheranno all'AFFITTUARIA il corrispettivo e le condizioni della cessione offerte dal terzo interessato o il corrispettivo e le condizioni di aggiudicazione, ivi comprese le condizioni di pagamento, con lettera raccomandata A.R. o P.E.C. da inviare entro 10 (dieci) giorni dall'esaurimento del procedimento di determinazione del prezzo di vendita o di aggiudicazione.

11.3 L'AFFITTUARIA dovrà far pervenire alla CONCEDENTE e/o agli organi della procedura, con lettera raccomandata A.R. o P.E.C., la propria comunicazione di esercizio della [redacted]-ne entro 5 (cinque) giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente articolo 11.2.

Articolo 12 - LICENZE E PERMESSI

12.1 La CONCEDENTE trasferisce all'AFFITUARIA, per il periodo di durata dell'affitto, tutte le licenze, i permessi e le autorizzazioni comunque denominate, eventualmente necessari per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale del RAMO D'AZIENDA. Gli oneri a tale titolo saranno a carico dell'AFFITTUARIA.

12.2 Al termine dell'affitto, nel caso in cui il RAMO D'AZIENDA non venga aggiudicato/acquistato dall'AFFITTUARIA, quest'ultima si impegna a collaborare affinchè vengano trasferite e reintestate alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario tutte le licenze, permessi, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e/o certificazioni comunque denomi-

nati necessari per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale del RAMO D'AZIENDA.

Articolo 13 – SCADENZA O SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO

13.1 Alla scadenza del presente contratto di affitto, in ipotesi di mancata aggiudicazione/acquisto del RAMO D'AZIENDA da parte dell'AFFITTUARIA, ovvero in caso di risoluzione del contratto per inadempimento della medesima AFFITTUARIA o per altra causa alla stessa imputabile e/o, in ipotesi di liquidazione giudiziale della CONCEDENTE, qualora la Curatela eserciti il diritto di recesso ex art. 184 CCII, con riferimento al quale l'AFFITTUARIA rinuncia sin d'ora a qualsivoglia indennizzo, il RAMO D'AZIENDA andrà riconsegnato alla CONCEDENTE, o suoi aventi causa, nei tempi e secondo le modalità indicate al precedente art. 7.

13.2 Qualora non vi sia stato inadempimento contrattuale da parte dell'AFFITTUARIA degli obblighi assunti con il precedente art. 10, il terzo aggiudicatario/cessionario e/o la CONCEDENTE dovranno obbligarsi a:

- rifondere le spese sostenute dall'AFFITTUARIA per migliorie, addizioni, spese straordinarie e di messa a norma dei macchinari, purché autorizzate o ratificate per iscritto dalla medesima CONCEDENTE o dagli Organi dall'eventuale procedura;

- subentrare nel contratto di locazione finanziaria eventualmente ancora pendente in cui l'AFFITTUARIA sarà subentrata a

sua volta, rifondendo quanto meglio disciplinato al precedente art. 3.

Il terzo aggiudicatario/cessionario e/o la CONCEDENTE non avranno, invece, alcun obbligo di acquisto del magazzino dell'AFFITTUARIA presente alla data di riconsegna del ramo azienda.

13.3 Per le utenze e gli altri contratti oggetto di eventuale subentro da parte della CONCEDENTE o del terzo aggiudicatario/cessionario, le parti procederanno ai conguagli come previsto al precedente art. 3.

13.4 In caso di cessazione del presente contratto senza che l'AFFITTUARIA abbia acquistato il RAMO D'AZIENDA e, comunque, in ogni caso in cui il RAMO D'AZIENDA venga riconsegnato alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario:

-a) l'AFFITTUARIA dovrà rilasciare il RAMO D'AZIENDA senza poter pretendere alcun indennizzo e/o compenso diversi da quelli espressamente previsti dal presente contratto;

-b) il RAMO D'AZIENDA dovrà essere restituito alla CONCEDENTE o al terzo aggiudicatario/cessionario nelle condizioni in cui è stato ricevuto e in normale stato di funzionamento, fatti salvi il normale deterioramento ed il consumo dovuti all'uso normale;

-c) la CONCEDENTE non potrà pretendere alcuna indennità o risarcimento per il deperimento conseguente al normale utilizzo dei beni;

-d)tutti i crediti e/o debiti sorti durante l'affitto (quale ne sia la natura e/o il genere) rimarranno rispettivamente ad esclusivo vantaggio e/o onere dell'AFFITTUARIA, salvo quanto diversamente previsto da specifiche clausole del presente contratto; l'AFFITTUARIA si obbliga a manlevare e tenere indenne la CONCEDENTE, ora per allora, da ogni e qualsivoglia responsabilità per debiti e impegni, tutti inclusi, relativi al RAMO D'AZIENDA e sorti durante l'affitto, impegnandosi a rimborsare alla CONCEDENTE, a semplice richiesta, tutte le somme che la stessa dovesse corrispondere a terzi per le suddette causali;

-e)i nuovi beni strumentali eventualmente acquisiti dall'AFFITTUARIA resteranno, al termine del contratto di affitto, di sua proprietà, eccezion fatta per quanto diversamente previsto dal presente contratto.

Articolo 14 – RAPPORTI CON L'EVENTUALE PROCEDURA E DEPOSITO GIACENZE DI MAGAZZINO E DOCUMENTAZIONE

14.1 Le giacenze di magazzino e/o materie prime e/o semilavorati, esclusi dal presente contratto di affitto, verranno fisicamente collocati in appositi spazi riservati alla CONCEDENTE presso il RAMO D'AZIENDA di San Vito al Tagliamento concessi, senza corrispettivo alcuno, fino al termine di 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente contratto.

14.2 Negli immobili in cui viene esercitato il RAMO D'AZIENDA potranno accedere soltanto, con preavviso minimo di 24 (ven-

tiquattro) ore, i legali rappresentanti della CONCEDENTE o gli organi dell'eventuale procedura o persone appositamente designate dagli stessi.

14.3 La CONCEDENTE o gli organi dell'eventuale procedura o persone appositamente designate dagli stessi avranno diritto di procedere all'ispezione del RAMO D'AZIENDA, con congruo preavviso.

Articolo 15 - GARANZIE

15.1 A garanzia dell'offerta irrevocabile d'acquisto del RAMO D'AZIENDA di cui al precedente articolo 10, l'AFFITTUARIA consegna alla CONCEDENTE, a titolo di deposito cauzionale, l'assegno circolare dell'importo di euro 175.000,00 (centosettantacinque mila zero zero) emesso da [redacted] s.p.a", filiale di [redacted] emesso in data 31.10.2025, non trasferibile, n. [redacted]-11 ed intestato a "[redacted] MARKET [redacted] S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", che in caso di aggiudicazione del RAMO D'AZIENDA, da parte della medesima AFFITTUARIA, verrà incassato dalla CONCEDENTE o dagli organi dell'eventuale procedura quale acconto sul prezzo di aggiudicazione/cessione. In caso di inadempimento agli obblighi previsti dall'offerta irrevocabile d'acquisto di cui al precedente articolo 10, tale assegno verrà incassato dalla CONCEDENTE o dagli organi dell'eventuale procedura e il relativo importo definitivamente trattenuto, salvo il diritto al maggior danno. In caso di cessione o aggiudicazione a terzi del RAMO

D'AZIENDA l'assegno verrà restituito all'AFFITTUARIA.

Articolo 16 – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA CONCEDENTE

16.1 In ipotesi di liquidazione giudiziale della CONCEDENTE la continuazione del presente contratto di affitto sarà subordinata al mancato esercizio da parte del Curatore della facoltà di cui all'art. 184 CCII, mentre la proposta irrevocabile d'acquisto del RAMO D'AZIENDA formulata dall'AFFITTUARIA ai sensi del precedente art. 10 dovrà intendersi prorogata per 6 (sei) mesi dalla pubblicazione della sentenza di apertura della predetta liquidazione giudiziale a condizione che venga prorogato fino all'aggiudicazione anche il contratto di affitto del medesimo RAMO D'AZIENDA, ma il prezzo offerto per l'acquisto dovrà intendersi ridotto del 20% (venti per cento) rispetto a quello indicato al precedente punto 10.1.

Articolo 17 - IMPOSTA DI REGISTRO E SPESE

17.1 Tutte le spese relative alla stipulazione del presente contratto, ivi comprese le spese di registrazione, sono a carico dell'AFFITTUARIA. Il canone di affitto di cui al presente contratto è soggetto ad I.V.A. e pertanto l'imposta di registro sarà assolta in misura fissa.

Articolo 18 – VARIE

18.1 È fatto assoluto divieto di subaffitto o cessione del contratto, anche parziale, a terzi.

18.2 L'AFFITTUARIA non potrà compensare e/o sospendere il pa-

gamento di quanto dovuto alla CONCEDENTE in forza del presente contratto e/o della futura eventuale cessione del RAMO D'AZIENDA e/o di rapporti pregressi a fronte di sue eventuali pretese nei confronti della stessa, eccezion fatta per le facoltà di compensazione espressamente previste dal presente contratto.

18.3 Qualsivoglia modifica o integrazione del presente contratto sarà valida ed efficace soltanto se posta in essere per iscritto da persone munite dei poteri necessari per vincolare le parti.

18.4 Le comunicazioni previste dal contratto dovranno essere inviate agli indirizzi di posta elettronica certificata (pec) delle PARTI e, per quanto riguarda la CONCEDENTE, anche ai nominandi organi dell'eventuale procedura.

18.5 L'eventuale tolleranza di inadempimenti e/o violazioni di clausole del presente contratto, non potrà mai intendersi come tacita accettazione degli stessi e/o rinuncia ad avvalersi dei relativi rimedi.

18.6 L'eventuale nullità e/o invalidità di singole clausole del presente contratto non comporta in alcun caso la nullità dell'intero contratto e obbliga le PARTI a negoziare in buona fede per trovare un regolamento negoziale idoneo a sostituire le eventuali clausole nulle e/o invalide.

Articolo 19 – FORO COMPETENTE

19.1 Per eventuali controversie che dovessero insorgere in

relazione al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Pordenone.

Cordenons, sei novembre duemilaventicinque.

F.to: [redacted]

Repertorio n. 15.173 **Raccolta n. 11.906**

REPUBBLICA ITALIANA

AUTENTICA DI FIRMA

Il sei novembre duemilaventicinque, in Cordenons e nel mio studio, alle tredici e otto minuti.

Io sottoscritto **Avv. PAOLO VUOLO**, Notaio in **CORDENONS**, con studio ivi alla Piazza della Vittoria n. 33, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Pordenone,

ATTESTO

che è stata apposta in mia presenza, in calce al documento che precede, di cui ho dato lettura, ed a margine degli altri fogli e degli allegati

la firma vera ed autentica di:

-1) [redacted] nato a Torino il 27 maggio 1973, nella sua qualità di Liquidatore e legale rappresentante della società "[redacted] **S.P.A. - IN LIQUIDAZIONE-**", con sede in San Vito al Tagliamento alla Via [redacted] 24/26 Zona Industriale, capitale sociale euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero) interamente versato, [redacted] di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di

Pordenone-Udine, R.E.A. n. PN-89019, domiciliato per la carica presso la sede della società;

-2) [redacted] nato a Cava de' [redacted] il 4 novembre 1973, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted] **S.R.L.**", con sede in Roma alla Piazza [redacted] di [redacted] n. 69, capitale sociale di euro 1.000.000,00 interamente versato, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. [redacted] iscrizione al R.E.A. n. RM-1162457, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei firmatari io notaio sono certo.

F.to: Paolo Vuolo Notaio (sigillo)