

Repertorio N. 7188

Raccolta N. 5038

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

**A SOSTEGNO DEL RICORSO AD UNO STRUMENTO DI REGOLAZIONE DELLA
CRISI E DELL'INSOLVENZA DI IMPRESA COMMERCIALE**

Tra i sottoscritti:

[REDACTED] nella
qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e
legale rappresentante della società:

[REDACTED]

iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di
Pordenone - Udine e codice fiscale [REDACTED]. UD -
6286, domiciliata per la carica presso la sede sociale, al
presente atto autorizzata giusta verbale del Consiglio di
Amministrazione del 24 settembre 2025;
in seguito, per brevità anche "affittante" o "concedente";

[REDACTED] nella
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e
legale rappresentante della società:

[REDACTED]

[REDACTED] numero di iscrizione nel Registro delle
Imprese presso la C.C.I.A.A. di Pordenone - Udine e codice
fiscale [REDACTED] domiciliato per la

REGISTRAZIONE TELEMATICA
ESEGUITA IL 06/10/2025
NUMERO 19907
SERIE 1T
EURO 245,00
AGENZIA ENTRATE
COMPETENTE
UDINE

carica presso la sede sociale, al presente atto autorizzato giusta verbale del Consiglio di Amministrazione del 20 settembre 2025;

in seguito per brevità anche "affittuaria".

PREMESSO CHE

(a) la Concedente è titolare di un'azienda, composta da tre punti vendita, per l'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari / pubblico esercizio di bar. Tra i punti vendita vi è il seguente ramo aziendale:

ramo di azienda di attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari / pubblico esercizio di bar, situata in Pozzecco di Bertiole (UD), Piazza Scuole N. 9, per una superficie di circa mq 110 (centodieci);

(b) la Concedente si trova da qualche tempo in una situazione di crisi, che non le consente di ottimizzare la gestione dei tre punti vendita in maniera proficua e all'altezza delle aspettative della clientela;

(c) la situazione di crisi richiede anzi, entro brevissimo termine, il ricorso alla composizione negoziata per la soluzione della crisi di impresa o ad uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza previsti dagli articoli 26 e seguenti del vigente Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza (D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14);

(d) tale particolare frangente suggerisce di assicurare che una delle attività della Concedente - ovvero il punto vendita

di Pozzecco - venga affidato ad un esperto gestore del settore a titolo temporaneo, con lo scopo principale di conservarne il buon funzionamento;

(e) l'Affittuaria, società cooperativa agricola di comunità, da sempre impegnata nella costruzione di un sistema economico locale, sostenibile e solidale in Friuli Venezia Giulia, è interessata - in prospettiva - al rilievo della titolarità del punto vendita di Pozzecco dalla odierna Concedente ed ha manifestato l'intenzione di assumere la conduzione temporanea del medesimo a titolo di affitto, al precipuo scopo di mantenere viva l'attività e conservare perciò il valore residuo del complesso dei beni organizzati, in attesa che la vicenda di crisi della Concedente venga ad ulteriore maturazione e soluzione;

(f) l'Affittuaria recepisce, nel limite della durata del presente contratto, gli obblighi derivanti dal contributo ricevuto dal Comune Bertiole di complessivi Euro 28.190,08 (ventottomilacentonovanta virgola zero otto) - impegno di spesa n. 547/2023, atto di liquidazione n. 112 del 7 giugno 2024 - Rif. BANDO EROGAZIONE DI CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO PREVISTO DAL FONDO NAZIONALE DI SOSTEGNO ALLE ATTIVITÀ ECONOMICHE DELLA FRAZIONE DI POZZECCO DEL COMUNE DI BERTIOLO - ANNUALITÀ 2022

Che all'art. 14 riporta gli OBBLIGHI DEL BENEFICIARIO:

"1. I beneficiari sono tenuti a mantenere attiva senza

interruzione la propria attività commerciale per tre anni decorrente dall'erogazione del contributo di cui al presente regolamento.

2. A tal fine l'impresa beneficiaria è tenuta a trasmettere la dichiarazione attestante il rispetto dell'obbligo di cui al comma 1 entro trenta giorni dalla scadenza del termine annuale di cui sopra. La dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il rispetto dell'obbligo summenzionato, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa beneficiaria ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 445/2000, dovrà essere trasmessa a mezzo PEC al Comune."

TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente contratto

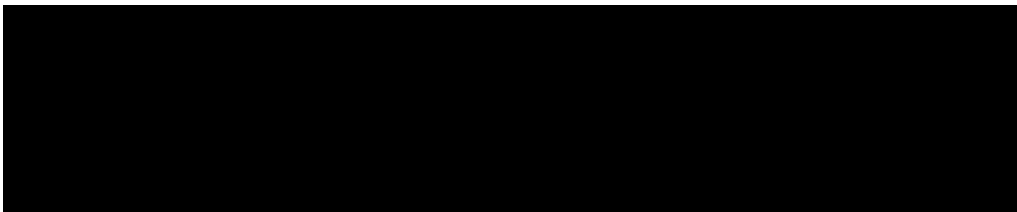
SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1

Oggetto del contratto

La società cooperativa "PANCOOP SOCIETA' COOPERATIVA DI COMUNITA'", come rappresentata,

CONCEDE A TITOLO DI AFFITTO



ACCETTA

il godimento del ramo d'azienda, costituito dal complesso degli elementi organizzati per l'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari / pubblico esercizio di bar in Pozzecco (UD) (di seguito assieme anche solo il Ramo di azienda).

È esclusa qualsiasi altra destinazione, anche occasionale, del Ramo di azienda ad attività diverse da quelle precisate al precedente comma 1, sotto pena della risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., e con salvezza del risarcimento dei danni.

Gli elementi organizzati che costituiscono il Ramo di azienda sono di seguito indicati:

- le apparecchiature di cassa, le apparecchiature informatiche, i banchi frigoriferi e ogni altra apparecchiatura funzionale all'attività di vendita;
- gli arredi ed i mobili;
- alcuni rapporti contrattuali;
- il personale;
- gli atti amministrativi di carattere ampliativo e certificazioni;
- l'insegna.

Articolo 2

Apparecchiature, arredi e attrezzature

1. Fanno parte del Ramo di azienda le apparecchiature, gli arredi, le attrezzature e gli altri beni mobili funzionali

all'attività produttiva e gestionale, come descritti nell'elenco che, redatto di comune accordo dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

2. I beni si intendono concessi in godimento nello stato di fatto in cui essi si troveranno al momento della consegna, ossia con clausola "visto e piaciuto", trattandosi di beni usati, in quanto già in precedenza adibiti ad attività aziendale dalla Concedente.

3. Fermo quanto previsto al comma 2, la Concedente dichiara e garantisce che le apparecchiature e le attrezzature che si possano considerare anche quali attrezzature di lavoro, secondo la definizione di cui all'art. 69, comma I, lett. a) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, sono conformi alle specifiche disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto e sono state regolarmente e periodicamente mantenute e verificate nella loro funzionalità e sicurezza, secondo i parametri fissati dalle leggi vigenti e/o dal costruttore, secondo quanto previsto ed imposto dalla disposizione di cui all'art. 72 del Decreto citato.

Articolo 3

Rapporti contrattuali - Crediti e debiti

1. L'Affittuaria non subentra nella titolarità dei contratti conclusi dalla Concedente per l'esercizio del Ramo di azienda, con la sola esclusione dei contratti di somministrazione di energie, servizi di telefonia e di comunicazioni nonché del

contratto di locazione commerciale dei locali ove viene esercitato il ramo di azienda oggetto del presente contratto. Nello specifico il contratto di locazione commerciale oggetto di subentro è il contratto di locazione commerciale dell'immobile sito in Pozzecco di Bertuolo, alla Piazza Scuole N. 9, sottoscritto in data 27 marzo 2023 tra i Signori

[REDACTED]

[REDACTED] registrato a Udine il 31 marzo 2023 al N. 002770-serie 3T, con canone di affitto annuo di Euro 1.200,00 (milleduecento virgola zero zero) e durata di sei anni dal 1° (primo) aprile 2023 (duemilaventitré) al 31 (trentuno) marzo 2029 (duemilaventinove), rinnovabile alla scadenza per uguale periodo salvo disdetta. Contratto i cui patti e clausole l'affittuaria, come rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare. La concedente come rappresentata si impegna a notificare ai proprietari dell'immobile, nei termini di legge, il subingresso dell'affittuaria.

2. Resta peraltro inteso che:

(a) il subentro nei contratti di cui al comma 1 non comporta anche l'assunzione di debiti o l'acquisto di crediti sorti anteriormente all'efficacia del presente contratto ed inerenti o conseguenti ai predetti contratti; pertanto, ove per avventura l'Affittuaria effettui il pagamento di debiti gravanti sulla Concedente, o consegua l'incasso di somme

spettanti alla Concedente, essa dovrà rispettivamente essere rimborsata dalla Concedente o rimborsare quest'ultima delle somme indebitamente pagate o riscosse.

3. Con specifico riguardo ai contratti di somministrazione di energie, servizi di telefonia e comunicazioni e di altre utilità, le Parti provvederanno alla lettura congiunta dei relativi misuratori o all'accertamento dei consumi maturati alla data del termine iniziale del presente contratto o delle prestazioni effettuate o fruite sino a tale data; l'Affittuaria richiederà a propria cura e spese la voltura/intestazione/cessione a suo proprio nome dei relativi rapporti senza soluzione di continuità.

Al ricevimento della fatturazione da parte dei somministranti o comunque dei fornitori di durata, l'Affittuaria - quale soggetto titolare del rapporto e perciò obbligato al pagamento verso i somministranti o i fornitori - estinguerà l'intero debito, salvo il diritto di ricevere dalla Concedente l'importo corrispondente ai consumi di spettanza di quest'ultima, in quanto relativi al periodo di appartenenza propria del Ramo di azienda; la medesima regola si applicherà, a parti invertite, ove la Concedente sia ancora titolare dei rapporti al momento della fatturazione, e questa sia successiva al termine iniziale di efficacia del presente contratto.

4. Fatto salvo quanto previsto più oltre in materia di

personale, nessun credito o debito della Concedente - nemmeno di carattere fiscale o previdenziale - è trasferito in capo all'Affittuaria per effetto del presente contratto. Perciò tutti i crediti ed i debiti sorti nel corso del contratto di affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del rapporto, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuaria.

Articolo 4

Personale

1. Per effetto della disposizione di cui all'art. 2112 del Codice civile, l'Affittuaria rileva i rapporti di lavoro in essere fra la Concedente ed i lavoratori addetti al Ramo di azienda, relativamente ai Lavoratori così nominativamente identificati: [REDACTED]

2. Ove nel corso del rapporto di affitto si verifichi l'estinzione di un rapporto di lavoro inerente ad uno dei Lavoratori di cui al comma 1, l'Affittuaria provvederà al pagamento delle competenze retributive e terminative, salvo il diritto al rimborso dalla Concedente degli importi che, ratione temporis, debbano considerarsi come di competenza di quest'ultima.

3. Le Parti si danno reciprocamente atto della circostanza di non avere esperito gli incombenti previsti dalla disposizione di cui all'art. 47 della Legge 29 dicembre 1990, n. 428, in quanto non necessari data le dimensioni delle imprese.

Articolo 5

Atti amministrativi di carattere ampliativo e certificazioni

1. In virtù del presente contratto di affitto di ramo di azienda, l'organizzazione produttiva della Concedente è trasferita all'Affittuaria, sia nelle persone che nei mezzi, senza alcuna soluzione di continuità ed in modo tale che l'attività imprenditoriale possa proseguire in modo sostanzialmente immutato.

2. Un tanto premesso, resta sin d'ora inteso che:

(a) l'Affittuaria deve intendersi pienamente legittimata innanzi a qualsiasi Autorità amministrativa - ivi compresi in via esemplificativa e non esaustiva - il Comune di Bertuolo, la Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia, l'Amministrazione dello Stato nelle sue articolazioni centrali e periferiche, la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pordenone-Udine, e tutti gli enti pubblici ed agenzie centrali e periferiche - a svolgere domande, istanze, denunce di inizio attività o segnalazioni certificate di inizio attività ed altri atti di impulso e partecipazione comunque denominati, diretti alla voltura e/o all'intestazione temporanea e/o al subingresso temporaneo nella titolarità di ogni iscrizione, licenza, autorizzazione, concessione, nulla osta e di ogni altro atto amministrativo di carattere ampliativo che sia necessario al legittimo esercizio del Ramo di azienda, per tutta la durata del contratto di affitto.

La Concedente, come rappresentata, da parte sua, si obbliga sin d'ora a prestare ogni ragionevole collaborazione, sul piano giuridico o materiale, affinché le iniziative dell'Affittuaria possano trovare pieno e sollecito accoglimento;

(b) L'Affittuaria deve intendersi pienamente legittimata innanzi a qualsiasi Ente notificato, Organismo di accreditamento o altro soggetto comunque investito di poteri e funzioni inerenti alla gestione della qualità aziendale, a svolgere ogni atto necessario o utile per ottenere l'emissione di certificati e accreditamenti a proprio nome e conto, per tutta la durata dell'affitto, con contestuale sospensione di efficacia dei certificati ed accreditamenti attualmente posseduti dalla Concedente, ove ve ne siano.

3. Le previsioni di cui al precedente comma 2 - a parti invertite - troveranno applicazione altresì nell'ipotesi di cessazione del contratto di affitto, da qualsiasi causa essa sia determinata, in modo tale che la Concedente possa tornare nella piena titolarità degli atti amministrativi ampliativi, dei certificati e degli accreditamenti più sopra menzionati o di altri ad essi equivalenti.

Articolo 6

Insegna e segni distintivi

1. L'Affittuaria è facoltizzata ma non obbligata a mantenere l'insegna "Pan e Gaban" e gli altri segni distintivi della

Concedente e ad esercitare l'attività sotto tale precisa insegna; l'uso di qualsiasi altra insegna o segno distintivo è comunque consentito, secondo le determinazioni dell'Affittuaria.

2. Resta sin d'ora stabilito che, alla cessazione del rapporto, da qualsiasi causa essa dipenda, la Concedente non potrà utilizzare i segni distintivi nel frattempo introdotti dall'Affittuaria, che ne rimarrà titolare esclusiva, salvo il ripristino di quella preesistente.

Articolo 7

Consegna del Ramo di azienda

1. Il Ramo di azienda oggetto del presente contratto verrà consegnato dalla Concedente all'Affittuaria alle ore 08.00 (otto e minuti zero zero) del giorno 05 (cinque) ottobre 2025 (duemilaventicinque).

2. A decorrere dalla sottoscrizione del verbale di consegna, che verrà formato contestualmente, la responsabilità per la custodia del Ramo di azienda e di ogni singolo elemento materiale che lo costituisce ai sensi dell'articolo 1 passa in capo all'Affittuaria, che ne risponde verso la Concedente.

3. Resta sin d'ora inteso fra le Parti che, ove entro sette giorni dall'avvenuta consegna del Ramo di azienda non siano sollevate contestazioni da parte dell'Affittuaria, il silenzio di quest'ultima varrà negozialmente quale accettazione degli elementi che lo compongono e quale attestazione di esistenza,

integrità, buon funzionamento e stato di regolare manutenzione e conservazione dei medesimi.

Articolo 8

Gestione dei rami di azienda

Diritti di ispezione

1. L'Affittuaria, come rappresentata, si obbliga a gestire ininterrottamente il Ramo di azienda, senza modificarne in alcun modo la destinazione contrattuale come prevista al precedente Articolo 1, e adoperandosi affinché esso possa incrementare la propria reputazione commerciale presso la clientela ed il proprio avviamento.

2. È attribuito alla Concedente un diritto di ispezione sull'esercizio dell'attività da parte dell'Affittuaria e sul rispetto del presente contratto, da esercitarsi in via diretta o a mezzo di uno o più incaricati.

3. L'ispezione potrà svolgersi in ogni tempo, purché dalle ore 9,00 (nove e minuti zero zero) alle ore 12,30 (dodici e minuti trenta) del mattino, dal lunedì al sabato di qualsiasi giorno dell'anno non festivo, e dovrà essere preceduta da preavviso telefonico non inferiore a tre ore.

4. Durante l'ispezione, l'incaricato della Concedente dovrà essere accompagnato da un esponente dell'Affittuaria; egli avrà altresì diritto ad estrarre copia, a pagamento al giusto prezzo, di atti e documenti che siano necessari a relazionare in modo compiuto sull'attività oggetto di ispezione e sullo

stato del Ramo di azienda e degli elementi che lo compongono.

Articolo 9

Personale in servizio

1. L'Affittuaria è tenuta, nell'esercizio della propria attività, ad impiegare esclusivamente personale regolarmente assunto sulla base di un contratto di lavoro subordinato fra quelli ammessi dalle vigenti leggi, e ad osservare nella determinazione del contenuto del medesimo e comunque nella gestione del rapporto che ne consegue, le disposizioni di legge nonché le norme contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicabile al settore.

2. Resta sin d'ora inteso fra le Parti che, in qualsiasi caso di cessazione del presente contratto, anche se anticipata o per giusta causa, la Concedente avrà diritto al rilascio del Ramo di azienda da parte dell'Affittuaria nelle medesime condizioni di organico presenti all'atto della consegna, oppure in condizioni di organico inferiore, salvo il mantenimento della funzionalità dell'organizzazione aziendale. Tale pattuizione porta con sé le conseguenze di seguito indicate:

(a) l'Affittuaria, ove intenda procedere a nuove assunzioni, oppure intenda adibire stabilmente al Ramo di azienda personale diverso da quello indicato nel citato prospetto, si obbliga a rendere noto al lavoratore interessato, in sede di conclusione del contratto di lavoro o di comunicazione di

trasferimento da altra unità produttiva, che l'estinzione del presente contratto di affitto porta con sé anche la cessazione del rapporto di lavoro e/o la adibizione ad altra unità operativa dell'Affittuaria;

(b) anteriormente al rilascio del Ramo di azienda, l'Affittuaria provvederà, a propria cura e spese, all'estinzione dei rapporti di lavoro costituiti ai sensi del precedente sotto-comma (a), oppure alla adibizione del personale ad altre unità produttive;

(c) l'Affittuaria - nei rapporti interni con la Concedente - è comunque tenuta, per il caso di applicazione di qualsiasi norma di legge o di contratto collettivo che esponga la Concedente a responsabilità in ordine a rapporti di lavoro comunque considerati inerenti al Ramo di azienda che siano diversi da quelli indicati al precedente articolo 4, comma 1, a manlevare e tenere indenne integralmente la Concedente di ogni onere che ad essa possa derivare sia dal non desiderato mantenimento di tali rapporti di lavoro, sia dall'estinzione dei medesimi.

3. Per quel che riguarda il personale trasferito unitamente al Ramo di azienda, esso verrà retrocesso alla Concedente osservate le disposizioni di cui all'art. 2112 del Codice civile, ove queste siano applicabili, salve le eccezioni previste nel Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza.

4. All'atto del rilascio del Ramo di azienda, verranno

effettuati fra le Parti i necessari conguagli in dare e avere, secondo quanto previsto al precedente Articolo 7, tenendo conto di quanto maturato da ciascun lavoratore nel corso del rapporto con l'Affittuaria.

Articolo 10

Coperture assicurative

1. Indipendentemente dalle coperture assicurative stipulate dalla Concedente, l'Affittuaria è obbligata a consegnare alla Concedente, entro cinque giorni decorrenti dalla conclusione del presente contratto, copia delle seguenti polizze assicurative, stipulate con primaria compagnia di assicurazioni legalmente autorizzata ad esercitare l'attività nel territorio della Repubblica italiana, con copertura di durata almeno pari all'intera durata del presente contratto:

(a) polizza a copertura della responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO) derivante dall'esercizio del Ramo di azienda e/o da fatti del personale operante a qualsiasi titolo per l'Affittuaria all'interno del Ramo di azienda o nelle sue dipendenze, pertinenze, comunque, nel ciclo produttivo del medesimo;

(b) polizza all risks a copertura dei rischi relativi ai beni aziendali (compresi gli immobili) estesa a coprire, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti rischi: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, caduta aerei, acqua condotta con ricerca del guasto, fumo, eventi atmosferici, fenomeni

elettrici, alluvione e inondazione, terremoto ed eventi speciali, compresi quelli socio-politici, atti di terrorismo, sabotaggio, vandalismo ed inquinamento di ogni tipo, urto di veicoli, implosione, onda sonora, sovraccarico di neve, caduta corpi celesti e satelliti, che preveda un massimale adeguato ed idoneo.

2. Nelle polizze indicate al precedente comma 1, dovrà essere previsto espressamente:

(a) che non potranno avere luogo diminuzioni di copertura, storni di somme assicurate, disdette del contratto, modifiche della copertura senza il preventivo consenso scritto della Concedente;

(b) che dovranno essere in ogni caso considerati come terzi la Concedente, i suoi amministratori e dipendenti, nonché collaboratori in genere.

3. Fermo quanto sopra, l'Affittuaria si obbliga a comunicare alla Concedente qualsiasi aggravamento del rischio, adeguando proporzionalmente il massimale delle polizze, anche in relazione a nuove attività svolte nell'ambito del Ramo di azienda - ove ammissibili - ed ai rischi a queste connessi.

4. La mancata consegna delle polizze di cui al presente articolo entro il termine stabilito al comma 1, così come la mancata consegna delle quietanze di pagamento premio allo scadere dell'anno assicurativo contrattuale determina la facoltà della Concedente di sciogliere il presente contratto

ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

Articolo 11

Manutenzioni

Migliorie e addizioni mobiliari

1. L'Affittuaria è obbligata a mantenere in buono stato manutentivo e funzionale i beni che costituiscono il Ramo di azienda, accollandosi:

(a) tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria - ivi compresi sostituzioni e rimpiazzi, ove necessario - relativamente a tutti i beni aziendali.

2. Migliorie e addizioni mobiliari sono consentite, ove finalizzate ad aumentare la funzionalità o la produttività del Ramo di azienda, fermo restando che la loro esecuzione, sia sotto il profilo dei costi che della responsabilità, resta totalmente a carico dell'Affittuaria.

Al termine del rapporto, l'Affittuaria potrà scegliere se asportare tali migliorie e addizioni, e rimettere lo stato delle cose in pristino, o lasciarle in loco, senza che tuttavia, in questa seconda ipotesi, la Concedente possa andare soggetta a qualsiasi forma di rimborso o indennizzo, nemmeno a titolo di arricchimento senza causa.

Articolo 12

Canone di affitto

1. Il canone di affitto è stabilito nell'importo mensile di

Euro 300,00 (trecento virgola zero zero), oltre ad IVA di legge per il punto vendita di Pozzecco (UD);

2. Il pagamento delle prime 5 (cinque) mensilità avverrà in un'unica soluzione entro la data del 1° (primo) novembre 2025 (duemilaventicinque).

3. Relativamente ai mesi successivi, il canone di affitto è pagato in via anticipata, entro il giorno dieci di ciascun mese di riferimento.

4. Il pagamento del canone di affitto si effettua mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla Concedente, il cui codice [REDACTED] o su altro diverso conto corrente che verrà successivamente comunicato.

5. L'inadempimento all'obbligo di pagamento integrale e puntuale anche di un solo canone mensile legittima la Concedente alla risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Codice civile.

Articolo 13

Divieto di eccezioni al pagamento

Disciplina della mora

1. Il pagamento del canone di affitto secondo i termini e le modalità previste contrattualmente non potrà essere in alcun caso sospeso o ritardato, anche se per avventura l'Affittuaria avesse diritti o ragioni di credito o contestazioni verso la Concedente; questi potranno farsi valere solo dopo che i

canoni siano stato pagati integralmente e puntualmente nella misura dovuta.

2. Si applicano, in caso di ritardo nel pagamento dei canoni, le disposizioni contenute nel D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231 in materia di ritardo nei pagamenti delle obbligazioni pecuniarie commerciali.

Articolo 14

Cessione del contratto - Subaffitto

1. L'Affittuaria può cedere il presente contratto a terzi solo conseguendo previamente il consenso scritto della Concedente, e ciò anche se la cessione avvenga nell'ambito di una più ampia vicenda aziendale della quale il presente contratto sia solo una componente.

2. L'Affittuaria non può subaffittare, nemmeno in parte, il Ramo di azienda a terzi, senza avere conseguito il previo consenso scritto della Concedente; alla stessa regola sono soggetti il subcomodato, il conferimento in società a titolo di godimento, o l'utilizzazione del Ramo di azienda quale apporto in associazione in partecipazione.

Articolo 15

Durata

Clausola risolutiva espressa

1. Il rapporto derivante dal presente contratto ha durata dalla data del 5 (cinque) ottobre 2025 (duemilaventicinque) e sino alla data del 4 (quattro) ottobre 2026 (duemilaventisei)

(termine finale di efficacia).

2. La rinnovazione tacita è esclusa, sicché al sopraggiungere del termine finale di efficacia, il contratto si estingue senza necessità di alcuna dichiarazione di volontà.

3. Il rapporto derivante dal presente contratto si risolve anche prima del maturare del termine finale di efficacia (i) nelle ipotesi previste dalle vigenti leggi, (ii) per giusta causa e (iii) allorquando la Concedente intenda avvalersi ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile della clausola risolutiva prevista pattiziamente dalle parti nei precedenti articoli, oppure ove ricorra anche una sola delle seguenti condotte dell'Affittuaria:

(a) violazione all'obbligo di gestione del Ramo di azienda, secondo quanto previsto all'Articolo 8, comma 1;

(b) violazione delle prescrizioni inerenti al trattamento economico e normativo del Personale in servizio, come previsto all'Articolo 9, comma 1;

(c) omessa costituzione o mantenimento delle coperture assicurative richiesta dall'Articolo 10;

(d) omissione manutentiva rispetto agli obblighi previsti dall'Articolo 11;

(e) cessione, subaffitto o conferimento non espressamente e previamente consentiti ai sensi dell'Articolo 14.

4. Sia il recesso che il ricorso alla clausola risolutiva espressa si esercitano, a pena di nullità, attraverso

dichiarazione scritta comunicata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec.

5. Nell'ipotesi in cui la Concedente venga sottoposta a liquidazione giudiziale o a liquidazione coatta amministrativa in corso di rapporto, è riservato al Curatore o al Commissario il diritto di recedere anzitempo dal contratto di affitto, purché il recesso venga intimato entro sessanta giorni dall'apertura della procedura. Il recesso è intimato validamente a mezzo di lettera raccomandata a.r. o pec, con preavviso di giorni sessanta, senza alcuna penalità o indennizzo in favore dell'Affittuaria, che ha assunto la conduzione del Ramo di azienda nella piena consapevolezza della situazione di crisi della Concedente e si è liberamente determinata a sopportare il rischio di estinzione anticipata del contratto, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 184 del CCII (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza).

Articolo 16

Rilascio del Ramo di azienda

1. Verificandosi una qualsiasi causa di estinzione del contratto, naturale o anticipata, l'Affittuaria deve rilasciare il Ramo di azienda alla Concedente, e ciò entro il termine di dieci giorni dal verificarsi della causa di estinzione del contratto, salvo il caso previsto al precedente articolo 15, comma 5, nel quale l'obbligo di rilascio decorre dopo il decorso del preavviso ivi previsto.

2. Il ramo di azienda deve essere consegnato nella stessa consistenza e composizione iniziale, salvo il deterioramento derivante dall'uso normale dei beni che lo compongono e fermo il rispetto delle obbligazioni manutentive di cui al precedente Articolo 11.

3. È esclusa la corresponsione di qualsiasi indennità di avviamento e di ogni altra attribuzione patrimoniale collegata alla precedente gestione o ai suoi esiti.

4. Con riguardo ai rapporti contrattuali che siano stati costituiti dall'Affittuaria durante la sua gestione, la loro sorte in caso di cessazione del rapporto, naturale o anticipata, indipendentemente dalla causa estintiva, è regolata come di seguito:

(a) per quanto riguarda i rapporti contrattuali di lavoro, essi dovranno essere trattati secondo quanto previsto al precedente articolo 9 e di un tanto dovrà darsi prova alla Concedente mediante la consegna di un atto avente i requisiti di cui agli artt. 410 e 411 c.p.c. nonché 2113 c.c., mediante il quale il singolo Lavoratore interessato dichiara di non avere alcuna pretesa azionabile nei confronti della Concedente in relazione al periodo in cui il rapporto abbia fatto capo all'Affittuaria, o di avervi pienamente ed irrevocabilmente rinunciato;

(b) per quanto riguarda gli altri rapporti contrattuali, ove si tratti di contratti con professionisti o di contratti di

natura personale, essi dovranno essere estinti nei modi di legge a cura e spese dell'Affittuaria;

(c) con riguardo agli altri contratti aziendali pendenti, dei quali l'Affittuaria deve dare completa notizia alla Concedente antecedentemente al rilascio del Ramo di azienda, spetterà a quest'ultima dichiarare se essa è interessata alla prosecuzione, entro tre giorni dalla ricevuta notizia; il silenzio della Concedente protratto oltre il predetto termine vale come assenso alla prosecuzione. In caso di diniego di prosecuzione, l'Affittuaria dovrà provvedere all'estinzione di tali rapporti nei modi di legge, a propria cura e spese.

5. Per ogni eventuale giorno di ritardo nel rilascio del Ramo di azienda, l'Affittuaria è tenuta al pagamento in favore della Concedente di una penale pari ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero), fatto salvo il diritto al risarcimento del danno ulteriore.

6. Ove l'Affittuaria non provveda al rilascio entro il termine previsto, essa riconosce sin d'ora e per allora che la Concedente subisce un grave ed irreparabile pregiudizio derivante dal ritardo e che ricorrono perciò le condizioni previste dalle vigenti leggi processuali per fare ricorso a domande di carattere cautelare dirette ad ottenere un provvedimento che assicuri l'immediata riconsegna del Ramo di azienda o almeno la conservazione della sua integrità durante il tempo necessario a far valere in via ordinaria o sommaria

il diritto della Concedente alla restituzione.

7. L'Affittuaria presta sin d'ora il suo consenso, con pieno effetto scriminante e costitutivo di poteri rappresentativi, affinché la Concedente, dopo decorso il termine di cui al comma 1, possa compiere innanzi alle competenti Autorità, anche a nome per conto della stessa Affittuaria, nella qualità di procuratrice speciale di quest'ultima, ogni attività negoziale e materiale che sia necessaria per la retrocessione, la voltura o nuovo conseguimento dei titoli ampliativi di cui all'Articolo 5.

Articolo 17

Disciplina fiscale

Disposizioni varie e conclusive.

1. La disciplina fiscale del presente contratto è quella prevista dalla normativa vigente.

Agli effetti della registrazione le parti, come rappresentate, dichiarano:

-che l'affitto di azienda è soggetto ad imposta sul valore aggiunto;

-che il fabbricato strumentale per natura nel quale viene svolta l'attività, come detto, è condotto in locazione dall'affittante, in relazione al quale contratto è stata assolta l'imposta di registro sul corrispettivo per l'intera durata del contratto;

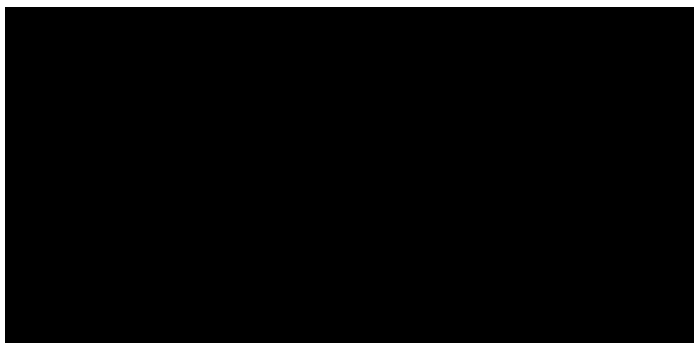
-che pertanto al presente atto si applica l'imposta di

registro in misura fissa.

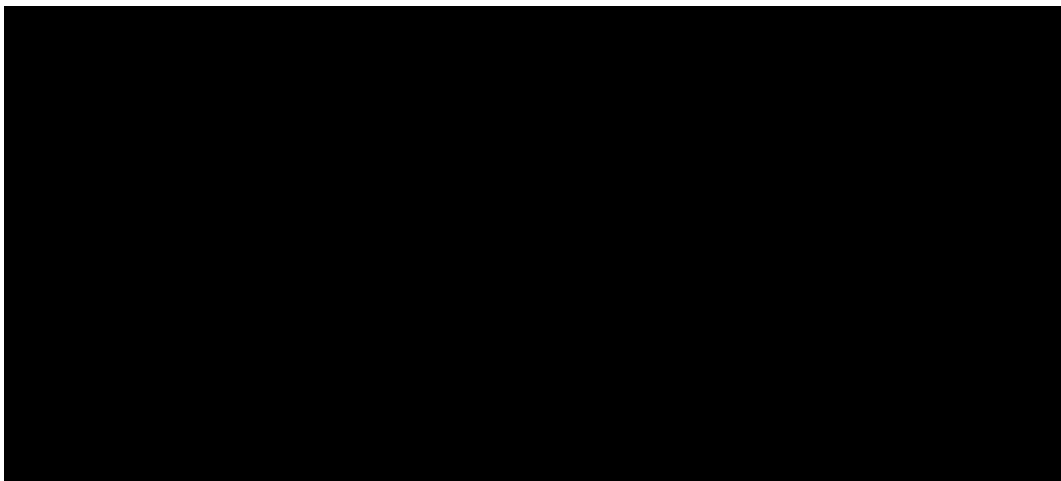
2. Le Parti sono esonerate da ogni obbligo di non concorrenza previsto dall'art. 2557 del Codice Civile.

3. Ogni avviso, notifica o altra comunicazione prescritta o ammessa sulla base del presente contratto, se non è prevista una forma specifica in via esclusiva, dovrà essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC) ai seguenti recapiti:

-se alla Concedente:



-se alla Cessionaria:



4. Eventuali variazioni, modifiche o rinunce a qualunque previsione del presente contratto saranno valide e vincolanti esclusivamente se approvate per iscritto dalla Parte nei cui

confronti tale variazione, modifica o rinuncia viene invocata.

5. L'eventuale rinuncia ad avvalersi di una o più previsioni del presente contratto ad opera di una Parte avrà effetto limitato al fatto e alla circostanza specifica per cui tale previsione trova applicazione e non avrà mai portata generale.

6. Qualsiasi articolo, comma o altra disposizione del presente contratto che sia o divenisse invalido o inefficace ai sensi di legge, si intenderà espunto dal presente contratto nei limiti consentiti dalla legge, senza con ciò pregiudicare la validità delle restanti disposizioni contrattuali; le Parti cercheranno, ove possibile, di sostituire la previsione affetta da invalidità o inefficacia con una diversa previsione che rispecchi l'intento contrattuale delle Parti.

7. Il presente contratto costituisce l'intero ed esclusivo accordo contrattuale tra le Parti in relazione alla concessione in affitto del Ramo di azienda ed alle operazioni ad essa correlate, e sostituisce e annulla ogni precedente contratto, accordo e dichiarazione, scritto od orale, sul medesimo oggetto.

8. Il presente contratto è governato dalla legge italiana.

9. Per qualsiasi controversia tra le Parti comunque derivante od occasionata dal presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Udine.

10. Tutte le spese derivanti dal presente contratto sono a carico dell'Affittuaria.

Il presente atto rimarrà depositato nella raccolta del Notaio che ne autenticerà le sottoscrizioni. Lo stesso è autorizzato a rilasciarne copia a chiunque gliene faccia richiesta.

Udine, 2 ottobre 2025

Repertorio N. 7188

Raccolta N. 5038

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

[REDACTED]

CERTIFICO

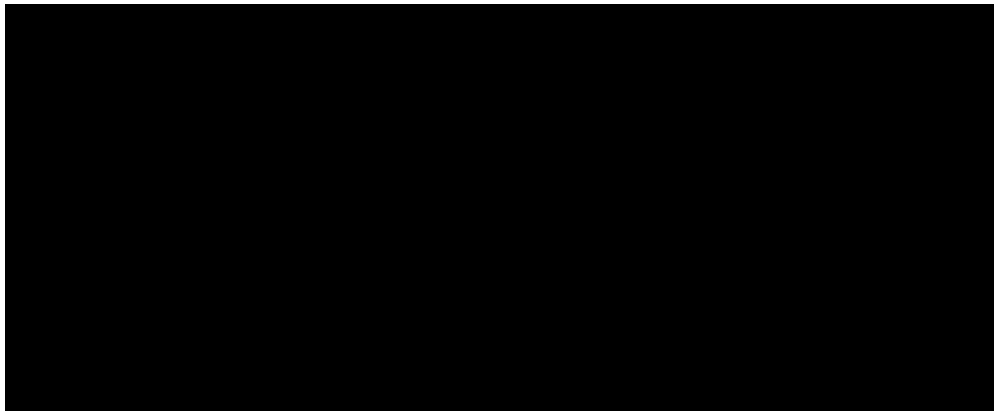
che le firme in calce ed a margine dell'atto che precede ed a margine di quanto allegato, sono state apposte alla mia presenza, alle ore dieci e minuti cinquantacinque, da:

[REDACTED] nella
qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e
legale rappresentante della società:

[REDACTED]

iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di
Pordenone - Udine e codice fiscale [REDACTED] n. UD -
6286, domiciliata per la carica presso la sede sociale,

autorizzata giusta verbale del Consiglio di Amministrazione
del 24 settembre 2025;



Imprese presso la C.C.I.A.A. di Pordenone - Udine e codice
fiscale [redacted] domiciliato per la
carica presso la sede sociale, autorizzato giusta verbale del
Consiglio di Amministrazione del 20 settembre 2025;
delle cui identità personali, qualifica e poteri, io Notaia
sono certa.

La scrittura che precede, fatta eccezione per quanto allegato,
dalla cui lettura io Notaia sono stata dispensata, è stata da
me letta alle parti che l'hanno ritenuta conforme alla loro
volontà.

[redacted] il giorno due ottobre duemila
venticinque.



