14

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra la [redacted] con sede in [redacted] e [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] con sede in Verona Via Mantovana n. 171 C.F. e [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] autorizzato ad intervenire nel presente atto in forza del verbale del Consiglio di amministrazione del 20.02.1999,

si conviene e stipula quanto segue:

1) La [redacted] concede in locazione alla [redacted] che accetta l'immobile sito in Verona Via Mantovana n. 171 censito al NCEU di Verona al FG 342 mn 295 da 1 a 11 con antistante terreno. Nella locazione è compreso pure il terreno censito al NCT di Verona al FG 342 mn 278 da adibire a parcheggio, il tutto ben noto alle parti.

2) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 15.04.1999 al 14.04.2005 e successivamente si rinnoverà tacitamente per la stessa durata salvo disdetta da inviarsi da una delle parti a mezzo lettera raccomandata R.R. almeno 6 mesi prima della scadenza o delle eventuali successive. La parte conduttrice potrà in qualsiasi momento recedere dal contratto di locazione, comunicando disdetta con raccomandata R.R., alla parte locatrice con preavviso di almeno 6 mesi.

3) Il canone di locazione viene stabilito e accettato in L. 240.000.000 (duecentoquarantamilioni) annui, IVA esclusa, pagabili in rate mensili anticipate entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio della parte lo-

catrice o in altro luogo che la stessa avesse ad indicare di L. 20.000.000 (ventimilioni) ciascuna, IVA esclusa.

4) Il canone contrattualmente stabilito verrà aggiornato di anno in anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5) I locali dati in locazione devono essere destinati esclusivamente ad uso ristorante, con espresso divieto di adibirlo anche parzialmente ad uso diverso pena la risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.. E' fatto espresso divieto di sublocare anche parzialmente, di concedere in uso gratuito a qualsiasi persona estranea l'immobile locato, o di cedere il contratto, pena la risoluzione espressa dello stesso. La parte conduttrice dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in ottimo stato e atto allo scopo, pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata dopo la consegna dei locali.

6) E' concesso alla parte conduttrice di apporre un'insegna atta ad indicare l'attività, purché non arrechi danno o molestia ad altri.

7) La parte conduttrice si impegna di tenere l'ente locato in buono stato locativo e di restituirlo in tale condizione al cessare della locazione fatta naturalmente riserva per il deperimento dipendente dall'uso di buon padre di famiglia.

8) Qualsiasi modifica o innovazione all'immobile locato, dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dalla parte locatrice, con l'obbligo comunque di rimessa in ripristino alla fine della locazione, salvo che la parte locatrice non intenda ritenere le modifiche. Tutte le modifiche e i lavori sono a completo carico della parte conduttrice.

9) Oltre il canone sono a carico della parte conduttrice le spese di luce, acqua, gas, di riscaldamento secondo i consumi dei propri contatori. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese per lo svuoto dei pozzi neri, il mantenimento, piccola riparazione dell'impianto di riscaldamento e condizionamento e la fornitura di altri servizi comuni nonché tutte le altre spese condominiali riservate dalle leggi o dagli usi a carico della stessa.

10) Il mancato pagamento di due rate mensili del canone di locazione farà decadere la parte conduttrice da qualsiasi beneficio di legge e darà alla parte locatrice la facoltà di considerare il presente contratto immediatamente risolto di pieno diritto, con la rifusione di ogni danno e spese. Il pagamento del canone non potrà mai essere sospeso o ritardato per alcuna ragione, neppure nel caso di lite vertente tra le parti.

11) La parte conduttrice nell'esercizio della propria attività si impegna a rispettare tutte le norme di Pubblica Sicurezza, igiene e sanità, esonerando da qualsiasi responsabilità la parte locatrice. La parte conduttrice si obbliga a stipulare idonea assicurazione per i rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile preso in locazione. A ogni scadenza annuale la parte conduttrice dovrà far pervenire alla parte locatrice fotocopia dell'avvenuto pagamento del premio assicurativo.

12) La parte conduttrice consentirà la visita dell'immobile locato con semplice preavviso di almeno tre giorni da parte della parte locatrice o loro incaricati.

13) La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile ed esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo di altri condutto-

ri o dai terzi. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla propria volontà.

14) A garanzia della piena osservanza di tutti i patti e le condizioni stabilite nel presente contratto la parte conduttrice versa la somma di L. 60.000.000 (sessantamilioni) e non sarà produttiva di interessi. Su tale somma non potranno mai essere imputati i canoni di locazione.

15) Le spese per la registrazione presente e futura del contratto sono a carico delle parti a giusta metà.

16) Il presente contratto è il solo a regolare i rapporti fra le parti, qualsiasi modifica dovrà risultare per iscritto.

17) Il presente contratto è soggetto ad IVA.

Tutte le clausole e le pattuizioni qui stabilite formano tutte insieme un unico atto che regolamenta il rapporto di locazione tra le parti.

L'inosservanza anche di una sola clausola farà decadere la parte inadempiente da qualsiasi diritto e l'altra parte avrà la possibilità di risolvere automaticamente il contratto.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto le parti si rifanno alle disposizioni del Codice Civile, delle leggi speciali e delle consuetudini in materia.

Letti i paragrafi n. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16 e confermatoli in ogni loro parte i contraenti si sottoscrivono per accettazione.

Dossobuono (VR), [illegible]

La parte locatrice [redacted]

[redacted]

UFFICIO DELLE ENTRATE - VERONA 1
14 MAG 1999

T.S. [illegible]
TOTALE 110.000

Reg.to a VERONA 1 il [illegible]
Atti Privati Serie 3ª N. 5731
Liquidate L. 110.000
(Centodiecimila)

[redacted]



2810

ATTO DI MODIFICA DI

CONTRATTO DI LOCAZIONE

[redacted] con sede in [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] srl con sede in Verona Via Mantovana n. 171 C.F. e [redacted] nella persona del legale rappresentante [redacted] autorizzato ad intervenire nel presente atto in forza del verbale del Consiglio di amministrazione del 20.02.1999,

PREMESSO

- che tra le parti è stato stipulato un contratto di locazione in data 15.04.1999 registrato a Verona il 14.05.1999;

- che nella descrizione dei beni oggetto della locazione è stata fatta una errata indicazione catastale degli stessi;

- che pertanto è opportuno procedere alla esatta individuazione catastale dei beni oggetto della locazione e alla modifica del punto 1) del contratto;

tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

viene modificato il punto 1) del contratto di cui in premessa come da testo seguente:

[redacted] che accetta l'immobile sito in Verona Via Mantovana n. 171 censito al NCEU di Verona al FG 342 mn 295 da 3-5-6-7 con antistante terreno. Nella locazione è compreso pure il terreno censito al NCT di Verona al FG 342 mn 278 e mn 140 da adibire a parcheggio, il tutto ben noto alle parti.

2) Tutto il resto rimane invariato.

[redacted] 28 GIU. 1999 [redacted]

28 GIU. 1999

Reg.	100.000
T.S.	
9641	10.000
TOTALE	110.000

Reg.to a VERONA 1 il .....
Atti Privati Serie 3° N. 6924
Liquidate L. 110.000
(Centodie[redacted]

UFFICIO DELLE ENTRATE
28 GIU 1999

SCRITTURA PRIVATA DI RIDUZIONE CANONE LOCAZIONE

Con la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge, le parti:

1) La Società [redacted] *in persona del suo legale rappresentant* [redacted] *di seguito denominato locatore*

2) [redacted] *in persona del suo amministratore unico pro-tempore* [redacted] *di seguito denominato conduttore*

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data 29.11.2006 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Verona 1 in data 15/04/2005 al numero 002950-serie 3T

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

a decorrere dal mese di gennaio 2016 il canone di locazione, a seguito di accordi sopravvenuti tra le parti, sarà diminuito da Euro 10.329 mensili a Euro 5.164 mensili, che il conduttore si impegna a corrispondere in rate mensili (anticipate).

Restano ferme e valide tutte le restanti pattuizioni presenti nel contratto originario non costituendo la presente scrittura novazione contrattuale.

Verona, il 01.01.2016

[redacted]

[redacted]

Registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Verona 1
Atti privati serie 3^ - n. 9319
Esatti € -
Atto esente
Addì (data del timbro a calendario)
19 MAG. 2017
IL FUNZIONARIO

[redacted]

Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Verona - Ufficio territoriale di Verona 1

GIAMPAOLO MONDARDINI
Notaio

Repertorio n. 9.236 Raccolta n. 5.848

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, i sottoscritti signori:

[redacted]

cente,
il quale interviene al presente atto non in proprio, ma
* sia nella sua qualità di Amministratore Unico, in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società di nazionalità italiana, costituita in Italia:

[redacted] capitale sociale Euro 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta virgola zero zero), interamente versato, Iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero, anche di Codice Fiscale, [redacted] e R.E.A n. 197580, [redacted]
a quanto infra autorizzato in forza di poteri allo stesso conferiti dal vigente statuto sociale e con delibera dell'assemblea dei soci in data 17 ottobre 2025;
società di seguito indicata anche come "parte concedente" o "società concedente";
sia nella sua qualità di socio amministratore, in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società in nome collettivo di nazionalità italiana, costituita in Italia:

[redacted] capitale sociale Euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero, anche di Codice Fiscale e [redacted]
in forza di poteri allo stesso attribuiti dai vigenti patti sociali;
società di seguito indicata anche come "parte affittuaria" o "società affittuaria".
Interviene inoltre il signor:

[redacted] avvocato,
nella sua qualità di procuratore speciale, in nome, per conto ed in rappresentanza del signor:

[redacted]
unico altro socio della società [redacted] al fine di prestare il consenso al presente atto, a quanto infra autorizzato giusta procura speciale autenticata in data 13 ottobre 2025 n. 3623 di repertorio notaio [redacted] che si allega al presente atto alla lettera "A".

PREMESSO CHE:

- [redacted] è unica titolare e proprietaria dell'azienda commerciale costituita dai beni organizzati per l'esercizio dell'attività di "ristorazione con somministrazione", corrente in Verona (VR), Frazione Dossobuono, Via Mantovana n. 171, esercitata sotto l'insegna [redacted]
- l'attività dell'azienda in oggetto viene regolarmente esercitata in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:
* autorizzazione sanitaria nn. 122542/02/P.G. e 17273/02/D.P. rilasciata dal Direttore del Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione - Azienda U.l.s.s. n. 20 - Dipartimento di Prevenzione in data 21 gennaio 2003, con successivo aggiornamento della registrazione per modifiche, presentata al Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione (SIAN) in data 21 ottobre 2010;
* autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande n. 252, rilasciata dal Comune di Verona in data 23 maggio 2000;
* autorizzazione di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, n. 4240 rilasciata dal Comune di Verona in data 5 settembre 2001;
* Dichiarazione di Inizio Attività (esercizi di commercio al dettaglio di vicinato) n. 275648 presentata al Comune di Verona - Settore Commercio e Attività Produttive in data 2 novembre 2010;
- le attrezzature ed i beni strumentali destinati e/o di pertinenza dell'azienda di cui sopra sono di proprietà della parte concedente e sono costituiti dai beni mobili e dalle attrezzature, risultanti dall'elenco descrittivo, già formato di comune accordo tra le parti e che verrà più oltre allegato;
- l'attività dell'azienda in oggetto è esercitata presso i locali siti in Comune di Verona (VR), Frazione Dossobuono, Via Mantovana n. 171, nell'immobile di proprietà della società affittuaria;
- non fanno parte dell'azienda commerciale suddetta beni immobili nè beni mobili registrati;
- non sono in essere contratti di leasing relativi all'azienda in oggetto;
- alla data odierna sono in essere i seguenti rapporti di lavoro subordinato relativamente all'azienda concessa in affitto, che verranno trasferiti alla società affittuaria, unitamente al relativo TFR maturato, in continuità:

[redacted]

presentata, ha intenzione di concedere in affitto l'azienda commerciale sopraindicata, comprensiva dei beni strumentali, alla società [redacted] che, come sopra rappresentata, ha manifestato la propria volontà di condurre in affitto l'azienda predetta.

TUTTO CIO' PREMESSO,

e considerato parte integrante della presente scrittura, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

CONSENSO ED OGGETTO

[redacted] come rappresentata, **concede in affitto** alla società "[redacted] che, come sopra rappresentata, accetta a tale titolo di affitto, l'azienda commerciale di cui in premessa, avente ad oggetto l'attività di "ristorazione con somministrazione", esercitata sotto l'insegna [redacted], costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa e corredata dalle autorizzazioni su indicate.

Sono compresi nell'azienda affittata tutti i mobili, gli arredi, le attrezzature, gli impianti ed i beni strumentali destinati e/o pertinenti all'azienda risultanti dalla relazione di stima redatta in data 22 febbraio 2025 dal geometra [redacted] che, in copia fotostatica, si allega al presente atto alla lettera "B".

Fa parte del presente contratto di affitto anche l'utilizzo dell'insegna [redacted], che potrà essere modificata dalla società affittuaria.

Di tutto la società affittuaria, come rappresentata, riconosce la proprietà della parte concedente e prende in consegna e custodia impegnandosi ad esercitare l'azienda secondo il criterio del "buon padre di famiglia".

Le parti precisano che i locali nei quali è ubicata l'attività sono di proprietà della società affittuaria stessa.

Ove occorrer possa il signor [redacted] come rappresentato, quale unico altro socio della società "[redacted]" presta il proprio consenso al presente atto.

DURATA

Il presente contratto avrà durata di **anni 1 (uno)** dalla data dell'**1 (uno) novembre 2025 (duemilaventicinque) fino al 31 (trentuno) ottobre 2026 (duemilaventisei), salvo rinnovo automatico per un ulteriore periodo di anni 1 (uno)** e così di seguito di anno in anno, se non interverrà disdetta da una delle parti da comunicarsi all'altra a mezzo di lettera raccomandata almeno due mesi prima della scadenza.

CANONE

Il canone per l'affitto dell'azienda, comprensivo del godimento delle attrezzature di cui sopra e descritte nell'inventario già allegato al presente atto alla lettera "B", viene concordemente determinato in complessivi Euro 36.000,00 (trenta-

seimila virgola zero zero) annui, oltre IVA, da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), oltre IVA ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a mezzo bonifico bancario su conto corrente comunicato dalla società concedente.
Nel caso di rinnovo dell'affitto i suddetti importi saranno annualmente aggiornati, su richiesta della società concedente, secondo gli indici ISTAT sulla base del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, intervenute nell'anno precedente, a cui l'aggiornamento si riferisce.
La società affittuaria non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute: il solo fatto del mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorso il termine massimo di trenta giorni dalle convenute scadenze, costituisce, senz'altro atto, la società affittuaria in mora, senza bisogno di notifica e diffida da parte della società concedente.

DEPOSITO CAUZIONALE

La società affittuaria non versa alla parte concedente alcun deposito cauzionale a garanzia degli obblighi contrattuali.

GESTIONE DELL'AZIENDA

La società affittuaria, come rappresentata, si impegna ad utilizzare l'azienda commerciale, di cui al presente contratto, esclusivamente per l'oggetto che le è proprio e cioè per l'attività in precedenza meglio descritta.
La parte affittuaria non potrà in alcun modo alterare la consistenza del complesso aziendale o modificarne la destinazione d'uso; potrà tuttavia apportare tutti i miglioramenti di natura mobiliare che riterrà opportuni per aumentare la produttività dell'azienda senza avere diritto a rimborso alcuno alla scadenza del contratto, salvo diverso patto da stipularsi esclusivamente per iscritto con la società concedente. Quest'ultima in ogni caso avrà facoltà, alla scadenza del contratto, di acquistare dalla società affittuaria le eventuali nuove attrezzature e dotazioni esistenti all'interno dell'azienda o imporne la rimozione alla parte affittuaria medesima.

FACOLTA' DELLA PARTE CONCEDENTE

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, la società concedente potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, anche tramite proprio personale o tecnici incaricati.

GARANZIE

La società concedente, come rappresentata, dichiara e garantisce:
- la piena proprietà, la libertà e la disponibilità dei cespiti dedotti nel presente accordo e la libertà degli stessi da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti;
- che i propri libri contabili sono regolarmente tenuti ed ag-

giornati.
Correlativamente la società affittuaria, come rappresentata, dichiara che l'azienda oggetto del presente contratto è attualmente in buono stato di manutenzione ed in tale stato si impegna a riconsegnarla, salvo il normale deperimento d'uso.
Si impegna inoltre a mantenere l'efficienza organizzativa, produttiva e commerciale dell'azienda affittata.

SPESE DI MANUTENZIONE

Alla società concedente competeranno le spese di straordinaria manutenzione dell'azienda, mentre quelle di ordinaria manutenzione saranno a totale carico della società affittuaria.

CREDITI E DEBITI

I crediti e i debiti di qualsiasi natura relativi all'azienda affittata sorti anteriormente alla data di efficacia del presente contratto restano a favore e a carico della parte concedente.
Pertanto la società concedente, come rappresentata, si assume in carico e provvederà al relativo pagamento delle passività dell'azienda esistenti verso i fornitori ed altri terzi fino alla data di efficacia del presente contratto.
Resteranno ugualmente a carico della società concedente gli oneri fiscali e di carattere analogo gravanti sull'azienda fino alla data di efficacia del presente atto, così come le imposte, le tasse ed altri gravami in corso di accertamento o ancora da accertare.
La società concedente, come rappresentata, si obbliga a rifondere alla società affittuaria quanto la stessa fosse tenuta a sborsare nei confronti dei creditori dell'azienda affittata.

CONTRATTI

La società affittuaria non subentra nei contratti stipulati per qualsivoglia natura e in particolare nei rapporti con fornitori, assicurazioni e quant'altro, ad esclusione degli usuali contratti di utenza per i quali verrà richiesto il subentro da parte della società affittuaria alla parte concedente.

RAPPORTI DI LAVORO SUBORDINATO

Con effetto dalla data di efficacia della presente cessione, la parte cessionaria subentrerà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2112 c.c., nei rapporti di lavoro con i dipendenti signori:



che quindi continueranno il rapporto di lavoro con la parte affittuaria con passaggio diretto.
La parte concedente si obbliga a compiere senza ritardo tutte

le pratiche e gli atti eventualmente necessari per il subentro della società affittuaria nei contratti di lavoro di cui sopra.
Al personale dipendente verrà integralmente mantenuto il trattamento sia economico sia di quiescenza sinora praticato e maturato.
La parte concedente si impegna ad effettuare il pagamento di tutti i crediti maturati fino alla data di efficacia del presente contratto, con i relativi oneri fiscali e contributivi, intendendo per tali solo le retribuzioni.
I permessi, ferie, ratei di mensilità aggiuntive, trattamento di fine rapporto (TFR) e quant'altro riferibile a crediti maturati dal personale dipendente vengono accollati dalla parte affittuaria con facoltà di rivalsa nei confronti della parte concedente.
Conseguentemente, ove per qualsiasi motivo la parte affittuaria dovesse pagare, in quanto debitore solidale ai sensi dell'art. 2112 c.c., somme ai dipendenti per qualsiasi titolo o ragione, che traggano titolo dal periodo durante il quale i dipendenti erano alle dipendenze della società concedente, la società affittuaria effettuerà tale pagamento con surroga nei diritti dei dipendenti, con conseguente diritto di veder riconosciuto il proprio credito per effetto di tale pagamento con il privilegio di cui all'art. 2751 bis c.c..
La società concedente come sopra rappresentata garantisce che:
- i dipendenti suddetti sono stati regolarmente retribuiti per tutte le prestazioni eseguite nel corso del rispettivo rapporto di lavoro in conformità alle applicabili disposizioni di legge e di contratto;
- rispetto alle retribuzioni corrisposte ai lavoratori subordinati sono stati regolarmente effettuati tutti i versamenti dovuti in relazione alle assicurazioni sociali obbligatorie, ai contributi e alle ritenute di legge;
- poiché l'azienda affittata non risulta avere in forza più di 15 (quindici) lavoratori dipendenti, non è stato necessario effettuare, nei termini di legge, le comunicazioni alle rappresentanze sindacali e alle associazioni di categoria come previsto dall'art. 47 della Legge 29 dicembre 1990, n. 428 e dal D.Lgs. 2 febbraio 2001, n. 18, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 2112 c.c..

LICENZE E CONCESSIONI

La società concedente, come sopra rappresentata, si impegna a prestarsi per lo svolgimento delle attività necessarie e per l'adempimento delle formalità indispensabili all'intestazione pro-tempore delle autorizzazioni amministrative al nome della parte affittuaria: quest'ultima si impegna a gestire l'azienda nel rispetto delle norme di legge e di regolamento in vigore.
Qualsiasi abuso delle autorizzazioni amministrative per la conduzione dell'azienda darà diritto di chiedere la risoluzio-

ne del contratto e l'immediata restituzione dell'azienda affittata.
La parte affittuaria correlativamente si obbliga a ritrasferire le suddette autorizzazioni amministrative al nome della società concedente al momento dello scioglimento del presente contratto d'affitto.
La società concedente, come rappresentata, garantisce inoltre che le licenze, i permessi, le autorizzazioni o quant'altro richiesto dalle vigenti disposizioni in materia sono stati debitamente rilasciati, sono tuttora validi e l'affitto dell'azienda costituisce titolo idoneo al subentro "pro tempore".
Il contratto di affitto si intenderà risolto se, per cause indipendenti dalla volontà delle parti, le competenti autorità non intesteranno "pro tempore" le licenze prescritte per l'esercizio dell'azienda a favore della parte affittuaria.

SUBAFFITTO E CESSIONE DEL CONTRATTO

Sono assolutamente vietati sia la cessione del presente contratto, sia il subaffitto, sia qualunque altra forma di cessione anche gratuita o per conferimento in società, salvo il preventivo consenso scritto da parte della concedente.

OBBLIGHI DELLA PARTE AFFITTUARIA

La società affittuaria, come rappresentata, si impegna ad esercitare l'attività dell'azienda in oggetto attenendosi scrupolosamente alle norme di legge ed ai regolamenti vigenti in materia di tutela e salvaguardia dell'ambiente, nonchè nel rispetto delle norme di sicurezza. Essa dovrà pertanto porre costante impegno nell'adottare tutti i necessari accorgimenti idonei ad evitare il verificarsi di eventi in contrasto con le suddette norme di legge. La parte affittuaria in ogni caso sarà responsabile per tutte le violazioni delle norme e dei regolamenti suddetti. Sono esclusivamente a carico della parte affittuaria tutte le responsabilità relative a danni comunque connessi all'esercizio dell'attività esercitata.
Le spese e i costi relativi alla gestione dell'attività e la fornitura dei pubblici servizi quali telefono, acqua, luce, gas, scarichi fognari e rifiuti solidi urbani, saranno ad esclusivo carico della società affittuaria. La parte concedente è esonerata da qualsivoglia responsabilità in caso di interruzione delle utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.
La società affittuaria, come rappresentata, si impegna a stipulare contratto di assicurazione con primaria compagnia contro i rischi di incendio, scoppio e invasione d'acqua, calamità naturali e atti vandalici, per il valore venale dell'azienda affittata, compresi beni mobili e immobili. La società affittuaria, come rappresentata, si impegna a stipulare anche contratto di assicurazione di responsabilità civile per danni provocati a persone e cose, compresi beni mobili e immobili per importo pari al massimale di legge. La società affittuaria, come rappresentata, si impegna a consegnare annualmente

alla parte concedente le ricevute di pagamento dei premi assicurativi.
La società affittuaria, come rappresentata, dichiara sin d'ora di rinunciare all'equo indennizzo previsto dall'art. 184 CCII ove venisse chiesto lo scioglimento del contratto da organi di procedure concorsuali con impegno alla riconsegna dell'azienda entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione di scioglimento.

AMMORTAMENTO DEI BENI AZIENDALI

Le quote di ammortamento relative ai beni strumentali facenti parte dell'affitto verranno conteggiate e detratte dalla società affittuaria e la società concedente non potrà detrarsi dette quote di ammortamento dei beni, conformemente a quanto previsto dall'art. 102, comma 8 del D.P.R. 917/86, come modificato dal D.Lgs. 12.12.2003, n. 344, in conseguenza del comma 2 dell'art. 2561 c.c. richiamato dall'articolo 2562 c.c. per il caso di affitto di azienda.

RICONSEGNA DELL'AZIENDA

Al termine del contratto, l'azienda affittata dovrà essere restituita con la consegna delle chiavi e rimessa nella libera e piena disponibilità della parte concedente.
La società affittuaria, come rappresentata, si obbliga altresì a riconsegnare tutto quanto ispezionato e compreso nell'azienda affittata alla scadenza del contratto stesso, nello stesso stato di ordine, pulizia e manutenzione, salvo la normale usura dei luoghi e delle cose.

CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine all’interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente contratto e degli atti che ne costituiscono esecuzione, compresa ogni ragione di danni, sarà sottoposta a mediazione, secondo le previsioni del D. Lgs. 28/2010 e successivi decreti di attuazione, presso l’Organismo di Mediazione Conciliatori del Veneto.
Le parti si obbligano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale.
Foro competente è quello di Verona.

MODIFICHE

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere stipulata e provata esclusivamente per iscritto.

RINVIO

Il presente contratto si intende disciplinato dalle disposizioni contenute negli artt. 2562, 2568 e 1615 e ss. del c.c., in quanto non derogate o modificate dalle clausole qui contenute.

MENZIONI FISCALI

Il presente contratto è soggetto a I.V.A..

IMPOSTE E SPESE

Imposte e spese di quest'atto e conseguenti sono interamente a carico società affittuaria.

I sottoscritti delegano il Notaio autenticante le sottoscrizioni a presentare per via telematica all'Ufficio del Registro delle Imprese competente il presente atto.
Le parti chiedono che la presente scrittura resti depositata agli atti del Notaio che autenticherà le sottoscrizioni.
F.to:
"

Repertorio n. 9.236 Raccolta n. 5.848

AUTENTICA DI FIRME

Dichiaro io dottor , Notaio residente in Verona, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Verona, che i signori:

sia nella sua qualità di Amministratore Unico, in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società di nazionalità italiana, costituita in Italia:

38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta virgola zero zero), interamente versato, Iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero, anche di e R.E.A

sia nella sua qualità di socio amministratore, in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società in nome collettivo di nazionalità italiana, costituita in Italia:

(milletrecento virgola zero zero), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero, anche di Codice Fiscale e Partita

nella sua qualità di procuratore speciale, in nome, per conto ed in rappresentanza del signor:

della cui identità personale io notaio sono certo, previa lettura dell'atto sopra esteso da me notaio data alle parti, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede alle ore undici e minuti zero, dispensandomi dalla lettura di quanto allegato.
Le parti mi richiedono che il presente atto venga conservato tra i miei rogiti.

Copia su supporto informatico conforme all'originale documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 82/2005, che si trasmette ad uso Registro Imprese, in termini utili di registrazione

---

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Verona autorizzata con prot. n. 43890/01 del 17 agosto 2001 Ministero delle Finanze - Dip. delle Entrate - Agenzia delle Entrate - Ufficio Verona 2.

SCRITTURA PRIVATA

Tra:

[redacted] iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero, anche di Codice Fiscale e Partita [redacted] in persona del socio amministratore [redacted] di seguito "Concedente";

e

Liquidazione giudiziale [redacted] via Mantovana n. 171, Curatori dott. Enrico Aldegheri e avv. Luca Adretto, di seguito "Affittuaria";

1. Richiamo al contratto originario

1.1 Le parti dichiarano che tra Concedente e Affittuaria è in essere un **contratto di affitto d'azienda** del 23.10.2025, rep. N. 9.236, racc. 5.848, notaio [redacted] **con scadenza al 31.10.2026,** regolarmente stipulato e opponibile alla Procedura, avente ad oggetto l'azienda [redacted]

1.2 Resta inteso che il presente accordo costituisce **modifica parziale** del contratto originario, che per il resto rimane invariato e pienamente efficace.

2. Rinnovo automatico e proroga della durata

2.1 In mancanza di disdetta nei termini e nelle modalità previste dal contratto originario, il contratto di affitto d'azienda sarà **rinnovato automaticamente** per un ulteriore anno, alle medesime condizioni contrattuali, con proroga della durata fino al **31.10.2027**.

2.2 Il rinnovo automatico e la conseguente proroga della durata sono **subordinati**, quale condizione sospensiva, alla sottoscrizione, del presente **accordo separato** che recepisca il presente assetto e autorizzi il rinnovo.

3. Accordo separato con la Procedura e risoluzione al 31.12.2026

3.1 Le parti si impegnano a prevedere la **risoluzione consensuale** del contratto di affitto d'azienda con effetto dal **31.12.2026**, fatta salva la facoltà delle parti, di concordare la prosecuzione del rapporto fino alla scadenza naturale del **31.10.2027**.

3.2 In caso di risoluzione consensuale al 31.12.2026, le parti convengono che eventuale **atto notarile ricognitivo** potrà essere stipulato successivamente, ai soli fini della pubblicità presso il Registro delle Imprese e dei connessi adempimenti, restando ferma l'efficacia inter partes del presente accordo stipulato in forma di **scrittura privata semplice**.

4. Prosecuzione oltre il 31.12.2026 e facoltà di risoluzione consensuale

4.1 Qualora le parti decidano di proseguire il rapporto oltre il 31.12.2026 e fino al 31.10.2027, essi convengono che ciascuna parte avrà il **diritto di richiedere, in qualsiasi momento tra il 31.12.2026 e il 31.10.2027, la risoluzione consensuale** del contratto.

4.2 La richiesta di risoluzione consensuale dovrà essere formulata per iscritto, con **preavviso di 60 giorni**, mediante comunicazione da inviarsi all'altra parte.

4.3 La parte destinataria della richiesta si impegna sin d'ora a **sottoscrivere il relativo accordo di risoluzione consensuale**, nel rispetto delle autorizzazioni e degli eventuali adempimenti di legge, ivi compresa la sottoscrizione di un **atto notarile ricognitivo** per l'iscrizione al Registro delle Imprese ove necessario.

5. Forma, pubblicità e costi

5.1 Le parti convengono che il presente accordo di modifica è stipulato in **forma di scrittura privata semplice**, ritenuta sufficiente ai fini della **validità ed efficacia tra le parti**, ferma restando la possibilità o necessità di:

- stipulare successivamente un **atto notarile ricognitivo** delle pattuizioni qui contenute per l'iscrizione nel Registro delle Imprese e per la pubblicità verso i terzi;
- curare gli ulteriori adempimenti richiesti dalla normativa civilistica e concorsuale.

5.2 I **costi notarili** e gli oneri di registrazione e pubblicità eventualmente connessi a futuri atti notarili ricognitivi saranno ripartiti come da contratto d'affitto.

6. Clausola di salvezza e rinvio

6.1 Restano ferme e confermate tutte le **clausole del contratto di affitto d'azienda** originario non espressamente modificate dal presente accordo.

6.2 Per quanto non previsto, si applicano le disposizioni del **codice civile** in materia di affitto d'azienda e le norme vigenti in tema di **liquidazione giudiziale** e di rapporti pendenti.

Verona, 24.07.2026

[redacted]

Liquidazione giudiziale [redacted]

I Curatori a ciò autorizzati ex art. 132, co. 1, e art. 140, co. 4, CCII con allegato provvedimento del 03.08.2026