

SCRITTURA PRIVATA

TRA

1. La **Liquidazione Giudiziale della società** "██████████ S.R.L." (C.F. ██████████), procedura n. 41/2025 del Tribunale di Avellino, in persona del Curatore Dott. Fortunato Esposito, autorizzato alla stipula del presente atto (di seguito "Curatela" o "Parte Concedente");

E

2. I Signori **Donna Diana Lillo** nato il ██████████ ad Avellino e residente in Mercogliano (Av.) alla via ██████████ n. ██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ nata il ██████████ ad Avellino ed ivi residente alla via ██████████ (C.F. ██████████), in qualità di proprietari e locatori dell'immobile sito in Avellino alla via **Chiesa Conservatorio n. 13-12** e via ██████████ n. ██████████ (di seguito "Locatori");

E

3. La società "██████████ S.r.l." (C.F. ██████████), con sede in Atripalda (AV) alla via ██████████ n. ██████████, in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante, Sig.ra ██████████ (di seguito "Affittuaria").

PREMESSO CHE:

- I Locatori sono proprietari degli immobili siti in Avellino, via **Chiesa Conservatorio n. 13-12** e via ██████████ n. ██████████, concessi in locazione alla società "██████████ S.R.L." con contratto del 7 luglio 2023, registrato ad Avellino l'11 luglio 2023 al n. 3301-serie 3T, per uso ristorazione.
- La società "██████████ S.R.L." ha concesso in affitto alla società "██████████ S.r.l." l'azienda denominata "*Antica Trattoria* ██████████", esercitata nei suddetti locali, con contratto del 15 ottobre 2024 (Rep. n. 42.211, Racc. n. 16.456).
- Con sentenza del 16-19 settembre 2025, il Tribunale di Avellino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della società "██████████ S.R.L.", nominando Curatore il Dott. Fortunato Esposito.
- In seguito all'apertura della procedura, la Curatela ha manifestato l'intenzione di subentrare nei suddetti contratti di locazione e di fitto d'azienda condizionatamente alla modifica di alcune clausole contrattuali.
- Le parti intendono regolare i loro rapporti al fine di consentire la prosecuzione dell'attività aziendale da parte dell'Affittuaria e preservare il valore del compendio aziendale in vista della sua liquidazione, nell'interesse della massa dei creditori e al fine di consentire alla Curatela di valutare l'opportunità di non sciogliersi dai predetti contratti.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra rappresentate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Accollo Liberatorio del debito per i canoni della locazione immobiliare

1. L'Affittuaria "██████████ S.r.l." si accolla, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1273 c.c., l'obbligazione di corrispondere ai Locatori il canone di locazione relativo al

contratto del 7 luglio 2023, pari a € 2.700,00 mensili, oltre a ogni altro onere accessorio previsto nel medesimo contratto.

2. L'accollo riguarda sia i canoni già maturati e non corrisposti dalla data di apertura della liquidazione giudiziale alla data odierna, sia i canoni che matureranno per tutta la durata del contratto di fitto d'azienda e, comunque, fino alla data di efficacia della cessione dell'azienda a terzi in sede di liquidazione giudiziale.
3. I Locatori, con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano di aderire all'accollo e di liberare espressamente e senza riserve la Curatela da ogni e qualsivoglia obbligazione sorta successivamente alla data di apertura della liquidazione giudiziale, derivante dal contratto di locazione immobiliare del 7 luglio 2023, rinunciando ad agire nei confronti della Procedura per il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Art. 2 - Rinuncia all'azione di risoluzione e interpretazione della clausola contrattuale

1. I Locatori rinunciano espressamente e irrevocabilmente, fino alla data di perfezionamento della cessione dell'azienda in sede di liquidazione giudiziale, ad avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 9 del contratto di locazione del 7 luglio 2023 e, in ogni caso, a promuovere azione di risoluzione per inadempimento con riferimento al mancato o ritardato pagamento dei canoni di locazione, sia pregressi che futuri.
2. I Locatori dichiarano e garantiscono di non aver intrapreso fino ad oggi alcuna azione finalizzata al recupero di canoni o alla risoluzione del contratto verso la società [REDACTED] Srl in bonis e, in ogni caso, qualsiasi azione di risoluzione eventualmente pendente deve ritenersi rinunciata con la sottoscrizione del presente accordo.
3. Le parti convengono altresì di dare atto che la clausola di cui all'art. 24 del medesimo contratto di locazione, con la quale è stato stabilito che l'apertura della liquidazione giudiziale a carico della "[REDACTED] S.R.L." costituisce causa di risoluzione automatica del rapporto, è da considerare inefficace e comunque non opponibile alla Curatela.
4. Resta inteso che, in caso di inadempimento dell'Affittuaria all'obbligo di pagamento dei canoni come previsto all'art. 1, i Locatori potranno agire esclusivamente nei confronti di quest'ultima per l'adempimento e il risarcimento del danno, senza che ciò possa pregiudicare la vigenza del contratto di locazione immobiliare nei confronti della Curatela.

Art. 3 - Prosecuzione del Contratto di Locazione con il futuro aggiudicatario

1. I Locatori si obbligano sin d'ora a proseguire nel contratto di locazione del 7 luglio 2023 con il soggetto (persona fisica o giuridica) che risulterà aggiudicatario dell'azienda "Antica Trattoria [REDACTED]" all'esito della procedura competitiva di cessione disposta dalla Curatela.
2. Il subentro dell'aggiudicatario nel contratto di locazione avverrà agli stessi patti e condizioni previsti nel contratto originario, inclusa la durata residua e il canone, come previsto dall'art. 7 del contratto stesso che già consente il subentro. I Locatori rinunciano a far valere nei confronti dell'aggiudicatario eventuali inadempimenti pregressi dell'Affittuaria.

Art. 4 - Divieto di Accordi Separati Pregiudizievoli

1. Qualsiasi patto o accordo successivo al presente atto, intervenuto esclusivamente tra i Locatori e l'Affittuaria e avente ad oggetto la modifica, la risoluzione o comunque l'estinzione del

contratto di locazione immobiliare del 7 luglio 2023, sarà nullo e inefficace nei confronti della Curatela se non preventivamente autorizzato per iscritto dalla stessa.

2. Le parti si impegnano a non porre in essere comportamenti che possano, direttamente o indirettamente, pregiudicare l'integrità e il valore dell'azienda e la sua continuità nei locali oggetto di locazione, in vista della cessione in sede concorsuale.

Art. 5 - Manleva a Favore della Curatela

1. L'Affittuaria si impegna a tenere indenne e manlevare la Curatela da qualsiasi pretesa, azione, sanzione o richiesta di risarcimento che dovesse essere avanzata dai Locatori o da terzi in conseguenza di fatti, atti od omissioni imputabili all'Affittuaria stessa nella gestione dell'azienda e nell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione immobiliare.

Art. 6 - Rinvio e Spese

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente atto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile e alla normativa speciale in materia.
2. Le spese del presente atto, e tutte quelle accessorie e conseguenti, sono a totale carico della Parte Affittuaria.

Letto, approvato e sottoscritto.

Avvocato 13/11/2025

NAPOLI LI 15/11/2025