



Firmato digitalmente da
ANDREA PINTO
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
RAVENNA:80009930399

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. ANDREA PINTO
NOTAIO

Contratto di affitto di ramo d'azienda

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra le società:

- [redacted]
[redacted] con sede legale in Pagnò (CN), Via Bonanate, n. 47, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo 03360070043, R.E.A. numero CN - 284478, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore, [redacted] nato a [redacted] autorizzato al presente atto in forza dei poteri lui conferiti dai vigenti patti sociali; (di seguito, [redacted] o la "Concedente")

e
- [redacted] con sede legale [redacted] codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted], R.E.A. numero RA - [redacted], rappresentata dal suo Direttore Generale e procuratore speciale, Dott. [redacted] nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato a quanto infra in forza della procura speciale conferitagli in data 8 ottobre 2019 debitamente depositata al Registro Imprese (di seguito "[redacted]" o l'"Affittuaria") (congiuntamente, le "Parti")

premessi che

- la Concedente è una società che svolge, fra il resto, attraverso apposito ramo d'azienda, attività di commercializzazione di agrofarmaci, fertilizzanti e mezzi tecnici per l'agricoltura;
- la Concedente, a fronte della situazione di crisi in cui versa, è in procinto di depositare, presso il Tribunale di Cuneo, domanda di accesso ad uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza, anche con riserva di deposito della proposta e del piano ai sensi dell'art. 44 C.C.I.A.A., ai fini dell'omologazione;
- l'accesso ad uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza si basa su un piano di ristrutturazione diretto a salvaguardare la continuità aziendale ed il mantenimento dei livelli occupazionali;
- tale iniziativa precede quella già assunta, avente ad oggetto l'accesso al percorso di composizione negoziata, chiusosi senza che vi fossero i presupposti per la sottoscrizione di un accordo con i creditori;
- [redacted] ha nel frattempo manifestato ad [redacted] il proprio interesse per l'affitto del ramo d'azienda di cui sopra, di proprietà di quest'ultima, e per il successivo acquisto dello stesso; e ciò dopo che, al fine di sostenere l'operatività del predetto ramo di [redacted] e il relativo valore nell'interesse dei creditori,

ASTE
GIUDIZIARIE®

Registrato a Ravenna

il 25/09/2025

N. 10089 serie 1T

esatti € 1.050,00

Inviato al Registro
Imprese di Cuneo

il 26/09/2025

protocollato

il 26/09/2025

al n° 54181

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████, in qualità di agente, ha stipulato con ██████████, in qualità di mandante, un contratto di agenzia, in forza del quale la prima vende direttamente ai propri clienti i prodotti della seconda, oggetto della commercializzazione tipica dell'attività di ██████████ e le viene riconosciuta dalla mandante una percentuale sulle vendite medesime;

- l'Affittuaria, operante nel settore di agroforniture di mezzi tecnici, al fine di consentire il mantenimento della continuità aziendale ed in funzione della presentazione del ricorso ex artt. 40 e 44, CCII, da parte della Concedente, con salvaguardia del valore del patrimonio dei livelli occupazionali della stessa, è interessata a rilevare il ramo d'azienda della Concedente, prima a titolo di affitto e poi di acquisto (che viene formalizzato con separata proposta, condizionata all'omologazione del concordato preventivo di quest'ultima o di altro strumento di regolazione della crisi da parte del Tribunale di Cuneo);

- il presente contratto di affitto di ramo d'azienda è quindi funzionale - nell'interesse dei creditori della Concedente - alla presentazione del ricorso ex art. 40, CCII, anche ai sensi dell'art. 44, CCII, e al mantenimento della continuità aziendale indiretta ex art. 84, comma 2, CCII., in vista della successiva vendita; il che consentirà alla Concedente di confezionare un piano di concordato preventivo in continuità indiretta ex art. 84, comma 2, CCII. Tutto ciò premesso, le Parti sottoscrivono il presente contratto di affitto di ramo d'azienda (di seguito il "Contratto"), convenendo quanto segue.

1. Premesse ed allegati

1.1. Le premesse e gli allegati al presente Contratto costituiscono parte integrale e sostanziale dello stesso.

2. Affitto di ramo d'azienda, funzionale ex art. 84, comma 2, CCII. Durata. Canone. Garanzia

2.1. La Concedente, come sopra rappresentata, concede in affitto all'Affittuaria che, come sopra rappresentata, accetta il proprio ramo d'azienda (di seguito "Ramo d'Azienda"), in funzione della presentazione del ricorso ex art. 40, CCII, anche ai sensi dell'art. 44, CCII, da parte della Concedente, e, dunque, del mantenimento della continuità aziendale indiretta ex art. 84, comma 2, CCII., da porre a base di un piano di concordato preventivo in continuità indiretta ex art. 84, comma 2, CCII (o di altro strumento di regolazione della crisi) della stessa. Il tutto alle condizioni di cui al presente Contratto.

2.2. Il Ramo d'Azienda è composto da:

(i) macchinari, attrezzature e beni mobili strumentali, come da elenco, estratto dal libro cespiti, allegato sub "A" firmato dalle parti (i "Cespiti") e beni immobili di cui infra;

(ii) autorizzazioni, licenze, concessioni e certificazioni elencate nel documento allegato sub "B" firmato dalle parti;
(iii) contratti relativi all'esercizio dell'impresa, quali: utenze o, comunque, inerenti all'utilizzo dell'immobile aziendale di cui infra (Immobile di Pagno), come da accluse planimetrie allegato sub "C" firmato dalle parti, indicati nel documento allegato sub "D" firmato dalle parti, restando espressamente escluso il subingresso dell'Affittuaria in ogni altro diverso contratto afferente l'azienda;

(iv) contratti di lavoro (5 dipendenti) di cui all'allegato sub "E" firmato dalle parti;

(v) "pacchetto clienti" di cui all'allegato sub "F" firmato dalle parti (in seguito, in breve, i "Clienti");

(vi) Immobile aziendale a destinazione ufficio - commerciale, con area coperta e scoperta in proprietà esclusiva e terreno circostante, posto in Comune di Pagno (CU), distinto come segue:

* al Catasto Fabbricati del predetto Comune:

Foglio 6,

particella 726, sub. 1, Via Bonanate n. 47, piano T-1, cat. D/7, rendita euro 24.778,00;

l'area coperta e scoperta è distinta al Catasto Terreni medesimo Comune al Foglio 6 particella 726 di 14.828 mq. (ENTE URBANO);

* al Catasto Terreni del predetto Comune:

Foglio 6,

particella 727, mq. 987, prato irrig, cl.1, R.D euro 4,59 e R.A. euro 5,61;

particella 729, mq.370, prato irrig. cl.2, R.D. euro 1,43 e R.A. euro 2,01;

particella 730, mq. 98, prato irrig. cl. 2, R.D. euro 0,38 e R.A. euro 0,53;

particella 732, mq. 266, prato irrig. cl. 2, R.D. euro 1,03 e R.A. euro 1,44;

particella 733, mq. 87, prato irrig. cl. 2, R.D. euro 0,34 e R.A. euro 0,47;

particella 735, mq. 456, prato irrig. cl. 2, R.D. euro 1,77 e R.A. euro 2,47;

particella 737, mq. 172, prato irrig. cl. 2, R.D. euro 0,67 e R.A. euro 0,93;

particella 739, mq. 260, prato irrig. cl. 1, R.D. euro 1,21 e R.A. euro 1,48;

particella 741, mq. 288, prato irrig. cl. 1, R.D. euro 1,34 e R.A. euro 1,64;

particella 743, mq. 957, prato irrig. cl. 1, R.D. euro 4,45 e R.A. euro 5,44;

particella 745, mq. 213, prato irrig. cl.1, R.D. euro 0,99 e R.A. euro 1,21;

particella 747, mq. 488, prato irrig. cl.1, R.D. euro 2,27 e

R.A. euro 2,77.

Confina in unico corpo con le particelle 136, 833, 834, Bronda, salvi altri migliori confini.

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare sopra descritto, si fa espresso riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa che, in copia fotostatica, firmati dalle parti si allegano sotto **sub "G"** et **sub "H"**, dichiarando la parte affittante che non sono state presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti.

Prestazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, commi 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte affittante consegna alla parte affittuaria l'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n.2025 213592 0009 del 17 settembre 2025, del compendio immobiliare destinato all'esercizio dell'attività aziendale dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; detto attestato si allega al presente atto **sub "I"**.

Ai sensi del citato art. 6, comma 3, la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del compendio immobiliare in oggetto.

Provenienza - La parte affittante dichiara che l'immobile descritto le appartiene a titolo di piena proprietà in forza di fusione a rogito del notaio Rocca Gianangelo di Saluzzo in data 14 dicembre 2020 n. 130132 di rep., registrato a Cuneo in data 8 gennaio 2021 n. 253 s.1T, trascritto a Saluzzo in data 8 gennaio 2021, n. 108 gen. e n. 86 part..

2.3. Restano espressamente esclusi i debiti e le passività relativi al personale dipendente applicato al Ramo d'Azienda ed ogni altro debito e passività, risultante dalle scritture contabili obbligatorie e/o non risultante dalle stesse, di qualunque natura e specie, sorti in epoca anteriore alla Data di Decorrenza del Contratto.

2.4. Sono espressamente esclusi dal Ramo d'Azienda anche la cassa e le altre disponibilità liquide, oltre ai crediti della Concedente.

2.5. Il Contratto decorre dalla data del 1° ottobre 2025 ed avrà durata di un anno (di seguito "Data di Decorrenza"), salva proroga consensuale. L'Affittuaria accetta l'eventualità che la durata possa essere inferiore ad un anno, essendo inteso che il Contratto verrà meno nell'ipotesi in cui, espletata la procedura competitiva di individuazione della migliore proposta di acquisto del Ramo d'Azienda nell'ambito del concordato preventivo o di altro strumento di regolazione della crisi, il rogito notarile di

trasferimento del Ramo d'Azienda venisse stipulato in un momento anteriore al decorso dell'anno. In caso di durata inferiore ad un anno per effetto della stipulazione del rogito notarile di trasferimento del Ramo d'Azienda a un terzo diverso dall'Affittuaria, quest'ultima rinuncia a far valere dalla Concedente pretese economiche, risarcimenti o indennizzi o rivalse o regressi a qualsiasi titolo per la minor durata del Contratto di Affitto.

2.6. Dalla Data di Decorrenza del Contratto il contratto di agenzia di cui alle premesse viene consensualmente risolto, impregiudicate le ragioni di credito di [REDACTED] verso [REDACTED] in forza di esso.

2.7. L'Affittuaria si impegna, e la Concedente accetta, a versare a quest'ultima il canone mensile anticipato (entro il 5 di ogni mese) pari a euro 7.083,33 (settemilaottantatré virgola trentatré), oltre a oneri fiscali (di seguito il "Canone") dalla Data di Decorrenza del presente Contratto, per un totale annuo di euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero), oltre a oneri fiscali. Esso è stato calcolato tenendo conto del valore di perizia del Ramo d'Azienda, redatta da un professionista di [REDACTED], ritenuto congruo dal professionista della Concedente con apposita relazione.

2.8 Entro la data di decorrenza del presente contratto di affitto, [REDACTED] verserà, in via anticipata, 6 (sei) mensilità di canone, previa emissione di fatture, le quali saranno detratte dall'ammontare annuo.

3. Prelievo e acquisto delle rimanenze di magazzino.

3.1. La Concedente e l'Affittuaria hanno già predisposto in contraddittorio un inventario delle rimanenze di magazzino, valorizzato concordemente in euro 842.491,57 (ottocentoquarantaduemilaquattrocentonovantuno virgola cinquantasette) (Allegato [REDACTED] dalle parti), sulla base dello stato di conservazione e di concreta utilizzabilità delle giacenze (di seguito, il "Magazzino"). Le Parti concordano che la valorizzazione, il cui prezzo è stato determinato dalla concedente e accettato da Terremerse so. coop. sulla base del costo storico di Agri Valle Bronda, di cui all'inventario ha una ragion d'essere solo nella misura in cui il percorso di risanamento dell'impresa della Concedente avvenga nell'ambito di un concordato preventivo in continuità indiretta o di altro strumento di regolazione della crisi, non, invece, in caso di liquidazione giudiziale della stessa. Sono comunque fatti salvi i prelievi e pagamenti dei beni del Magazzino effettuati prima della data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, senza obbligo di successiva restituzione e/o conguagli a carico dell'Affittuaria, impregiudicate le norme inderogabili previste, al riguardo, dal codice della crisi e dell'insolvenza.

3.2. I beni facenti parte del Magazzino potranno essere prelevati dall'Affittuaria per la gestione del Ramo d'Azienda, a seconda delle necessità, e contestualmente pagati al prezzo quantificato ed indicato singolarmente in inventario (Allegato sub "L"), a condizione che, al momento del pagamento, contestuale al prelievo, a carico della Concedente non sia stata aperta procedura di liquidazione giudiziale.

3.3. L'Affittuaria si impegna a fornire alla Concedente, con cadenza trimestrale, evidenza scritta dei prelievi, in modo completo e dettagliato, di Magazzino effettuati successivamente alla Data di Decorrenza del Contratto.

3.4. L'Affittuaria acconsente a che il Magazzino di proprietà della Concedente venga mantenuto, a titolo gratuito e senza alcun onere per la Concedente stessa, presso i locali siti in Via Bonanate, n. 47 apposito spazio delimitato all'interno dell'area in cui l'attività del Ramo d'Azienda viene svolta, con libera facoltà per la Concedente, previo preavviso, di eseguire accessi in loco al fine di compiere ispezioni sullo stato e sulla consistenza del Magazzino.

3.5. L'Affittuaria si impegna sin d'ora, in via irrevocabile, ad acquistare i residui beni del Magazzino come definito all'art. 3.1 del presente Contratto, salvi i casi di prodotti non più commercializzabili, contestualmente al rogito di trasferimento della proprietà del Ramo d'Azienda a favore della prima, al prezzo indicato per ciascuno dei predetti beni del Magazzino nell'inventario di cui all'Allegato sub "L".

Il tutto condizione, appunto, che: (i) l'Affittuaria risulti aggiudicataria del Ramo d'Azienda all'esito della procedura competitiva di vendita che verrà indetta nell'ambito del concordato preventivo o di altro strumento di regolazione della crisi cui [REDACTED] accederà (esclusa la liquidazione giudiziale); (ii) il concordato preventivo della Concedente (o altro strumento di regolazione della crisi) venga omologato. Nell'inventario sono già stati identificati i prodotti ritenuti dalle parti "commercializzabili" al momento del trasferimento del Ramo d'Azienda, sicchè essi, ove non acquistati prima, sono da intendersi ricompresi sin d'ora nell'offerta di acquisto di cui al presente punto.

4. Il passaggio dei dipendenti

4.1. In linea con gli obiettivi del mantenimento della continuità aziendale, della salvaguardia del valore del patrimonio e della tutela dei livelli occupazionali della Concedente, dalla Data di Decorrenza l'Affittuaria prende in carico tutti i lavoratori del Ramo d'Azienda, i quali vengono assunti alle dipendenze dell'Affittuaria stessa, applicandosi, i trattamenti economici/normativi in essere presso l'Affittuaria, fatti salvi ove necessari accordi

individuali ex artt. 2113, c.c. e 410, c.p.c. con i singoli lavoratori, nel pieno rispetto di quanto dettato dalle norme di legge e contrattuali.

4.2. A far tempo dalla Data di Decorrenza, i dipendenti trasferiti saranno interamente retribuiti dall'Affittuaria. A partire dalla medesima data sarà interamente a carico dell'Affittuaria ogni ulteriore onere relativo ai rapporti di lavoro che maturerà in capo ai dipendenti trasferiti, ivi compreso il t.f.r., i ratei di retribuzione differita, i contributi previdenziali ed assistenziali previsti dalle vigenti norme di legge e/o di fonte riconducibile alla contrattazione collettiva.

5. Condizioni dell'affitto

5.1. L'Affittuaria non ha il diritto di compensare alcun importo dovuto alla Concedente con eventuali crediti in ipotesi vantati nei confronti della stessa, a qualunque titolo, anche in virtù del presente Contratto.

5.2. I Canoni del Contratto non possono essere imputati in conto prezzo per l'acquisto del Ramo d'Azienda e del residuo Magazzino.

5.3. Le spese del Contratto (a titolo esemplificativo e non esaustivo, per imposte, atti, e competenze del notaio ecc.) e gli oneri fiscali saranno a carico esclusivo dell'Affittuaria.

5.4. Il Ramo d'Azienda viene affittato "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, senza che la Concedente assuma alcuna garanzia al riguardo e riconoscendo espressamente l'Affittuaria che il Contratto costituisce un negozio non soggetto alle norme in tema di vizi o mancanza di qualità ed avrà carattere aleatorio ai sensi dell'art. 1469 c.c..

5.5. La Concedente dichiara e garantisce di essere titolare dei beni che compongono il Ramo d'Azienda e che su di essi non gravano diritti reali e/o di utilizzazione di terzi, nè contenziosi o contestazioni sugli stessi tali da pregiudicarne il libero e pieno utilizzo durante la vigenza dell'Affitto, fatta salva l'applicazione di norme inderogabili previste, al riguardo, dal codice della crisi e dell'insolvenza. La Concedente non assume alcuna garanzia per quanto concerne la qualità dei beni e dei rapporti, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi, l'avviamento, le potenzialità di sviluppo commerciale e il funzionamento dei beni e il corretto funzionamento degli stessi, la completezza e/o la regolarità della documentazione relativa agli immobili aziendali in cui l'attività del Ramo d'Azienda viene esercitata. L'Affittuaria rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del Canone, ovvero al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o

altro, quale che sia il titolo, o alla revoca dell'offerta di acquisto o alla risoluzione del Contratto, esonerando in ogni caso la Concedente da ogni pretesa di terzi che sorga a partire dalla Data di Decorrenza.

5.6. La Concedente non assume alcuna garanzia circa la validità e l'efficacia e/o la permanenza dei contratti in corso e/o degli ordini e/o commesse in corso e/o l'effettiva possibilità di subentrarvi e/o la permanenza dei clienti. Pertanto, la Concedente non assume alcuna garanzia in merito all'esistenza, al contenuto ed alla durata dei contratti e/o ordini e/o commesse con i clienti. Restano conseguentemente esclusi sia i rimedi risarcitori e/o risolutori e/o cautelari, sia la risoluzione, nell'ipotesi in cui - quale che sia il motivo o il titolo - l'Affittuaria non li possa perseguire. Nell'ipotesi in cui il terzo contraente del rapporto nel quale l'Affittuaria sia subentrata non dovesse corrispondere alla Concedente i crediti vantati da quest'ultima in relazione a quella commessa per fatto imputabile all'Affittuaria, l'Affittuaria si impegna a corrispondere alla Concedente, a semplice richiesta, l'importo dovuto dal terzo; l'Affittuaria si impegna in ogni caso a riversare alla Concedente l'importo dei crediti (di competenza della Concedente stessa) che il terzo contraente dovesse corrispondere all'Affittuaria nell'ambito della commessa in corso, e ciò nel medesimo momento in cui vi sia l'accredito sui conti dell'Affittuaria della somma in realtà spettante alla Concedente (in quanto relativa a prestazioni rese anteriormente alla Data di Decorrenza del Contratto). I crediti relativi al Ramo d'Azienda ed in particolare alle commesse oggetto dello stesso, sorti in epoca anteriore alla Data di Decorrenza del Contratto, sono di esclusiva competenza e titolarità della Concedente. I crediti relativi ad altre commesse eseguite dalla Concedente restano parimenti, ed a fortiori, di titolarità della Concedente.

5.7. L'affitto del Ramo d'Azienda deve intendersi risolutivamente subordinato alla volturazione e/o concessione e/o mantenimento e/o rinnovo, a favore della Affittuaria, di tutte le autorizzazioni amministrative e certificazioni prescritte per l'esercizio del Ramo d'Azienda, nel caso in cui, per fatto ascrivibile alla [REDACTED] o anche per cause indipendenti dalla volontà delle Parti, venisse a mancare taluna delle necessarie autorizzazioni e/o certificazioni, tali da comportare l'impossibilità di procedere nello svolgimento dell'attività del Ramo d'Azienda, [REDACTED] avrà facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di affitto di Ramo d'Azienda e, quindi, di non procedere al suo successivo acquisto.

5.8. Dalla Data di Decorrenza del presente Contratto, l'Affittuaria assume gli eventuali rischi connessi alla sopravvenuta non conformità dei beni, ivi compresi gli

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

visione di tutte
averne verifico

5.12.
manle
quals

mantenere indenne
uali aventi causa
sta e/o pretesa,

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

viene resa custode di tutti i beni costituenti il Ramo d'Azienda nello stato di consistenza risultante dal verbale in contraddittorio sottoscritto tra le Parti al momento della consegna, salvo il diritto di prelievo e consumo del Magazzino nei modi, termini e condizioni economiche definite al precedente art. 3.

5.16. L'Affittuaria si obbliga: (i) a mantenere il Ramo d'Azienda nello stato di fatto in cui attualmente si trova ed a proseguire la medesima attività sino ad oggi svolta, secondo livelli qualitativi non inferiori a quelli attuali, senza modificarne l'attuale destinazione, garantendo in particolare la riservatezza delle informazioni aziendali sia tecniche, sia commerciali; (ii) a gestire il Ramo d'Azienda nel rispetto della vigente normativa, nazionale e comunitaria, anche in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela ambientale, compatibilmente con lo stato dei beni nonché dei locali in cui l'attività viene esercitata; (iii) ad effettuare a proprie cura e spese, e senza diritto a rimborsi, riduzioni di canone e/o indennizzi dalla Concedente, tutti quegli interventi di manutenzione, riparazione e ripristino necessari per conservare il Ramo d'Azienda, le sue dotazioni ed i luoghi in cui l'attività viene esercitata nelle condizioni e livelli pari almeno a quelli attuali, fatto salvo quanto precisato al precedente art. 5.8, esonerando la Concedente da ogni onere e responsabilità al riguardo; (iv) a condurre l'Azienda a proprie cura e spese e a proprio esclusivo rischio nonché a far fronte, per tutta la durata del Contratto di Affitto, a tutti gli obblighi ed oneri, assumendosi le relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili alla gestione del Ramo d'Azienda; (v) ad ottenere autorizzazioni, licenze, nullaosta e permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari per l'esercizio del Ramo d'Azienda, in virtù di norme e/o disposizioni introdotte in corso di durata del contratto di Affitto; (vi) a mantenere in vita l'avviamento esistente alla Data di decorrenza e a compiere gli adempimenti strettamente necessari, anche presso i competenti uffici e autorità, affinché la continuità aziendale ed il valore del Ramo d'Azienda venga conservato nello stato attuale ai fini di una vendita di quest'ultimo; (vii) a gestire il Ramo d'Azienda in modo tale che venga assicurato il pagamento del Canone per tutta la durata del Contratto di Affitto e del prezzo di acquisto del Ramo d'Azienda, tenuto conto che nel redigendo piano di concordato preventivo in continuità indiretta che la Concedente presenterà al competente Tribunale o nel redigendo piano relativo ad altro strumento di regolazione della crisi dette risorse costituiranno, unitamente ad altre, le voci dell'attivo da destinare al servizio del

fabbisogno a favore dei creditori; (viii) consegnare alla Concedente, nel più breve tempo possibile, il piano industriale del Ramo d'Azienda relativo all'intera durata del Contratto, in modo che la Concedente stessa possa allegarlo al redigendo piano di concordato (ai fini dell'art. 87, CCEI) o utilizzarlo nell'ambito di altro strumento di regolazione della crisi; (ix) stipulare e mantenere idonee coperture assicurative in relazione al Ramo d'Azienda, o indennizzare la Concedente per le polizze in corso alla Data di Decorrenza, a garanzia dei rischi verso terzi e di danni ai beni aziendali.

L'Affittuaria s'impegna, a titolo esemplificativo:

(a) a stipulare idonea polizza assicurativa della responsabilità civile verso terzi e della responsabilità verso i prestatori di lavoro e a mantenerla in vigore per tutta la durata del Contratto di Affitto;

(b) a stipulare polizze di assicurazione per la responsabilità civile e/o l'incendio, il furto e gli atti vandalici con riferimento ai beni facenti parte del Ramo d'Azienda, ivi compresi gli immobili aziendali; e con vincolo dell'indennizzo derivante da furto, incendio e atti vandalici ad esclusivo favore della Concedente per la durata del Contratto di Affitto; L'Affittuaria documenterà alla Concedente il contenuto delle polizze e il pagamento dei premi tempestivamente a richiesta della Concedente medesima e comunque in ogni caso in cui tali polizze siano modificate.

5.17. La Concedente, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto di Affitto, consegna all'Affittuaria l'attestato di prestazione energetica degli immobili in cui l'attività viene esercitata.

5.18. È fatto espresso divieto all'Affittuaria di subaffittare a terzi il Ramo d'Azienda, ovvero di cedere il Contratto di Affitto, di concedere a terzi il godimento o il possesso del Ramo d'Azienda e/o di singoli beni e/o contratti che lo compongono.

5.19. Senza pregiudizio di ogni altro rimedio, il Contratto di affitto si risolverà di diritto se, a seguito di intimazione scritta da parte della Concedente, da inviare tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento o via posta elettronica certificata risultante dal registro delle imprese, l'Affittuaria non dovesse adempiere, entro venti giorni dal ricevimento dell'intimazione, all'obbligazione di pagare anche un solo Canone. L'Affittuaria accetta il rischio che la risoluzione del Contratto di affitto possa determinare la facoltà per la Concedente, cui essa viene espressamente attribuita, di considerare decaduta l'offerta di acquisto dell'Azienda che sarà formalizzata e di procedere all'individuazione di un nuovo affittuario e di un potenziale acquirente della stessa. L'Affittuaria rinuncia

in tale ipotesi a richiedere alla Concedente qualsivoglia indennità, risarcimento o rimborso connesso all'eventuale maggior valore medio tempore acquisito dal Ramo d'Azienda, anche per effetto dello svolgimento dell'attività da parte dell'Affittuaria stesso in costanza del Contratto di Affitto. La Concedente non sarà in ogni caso (e dunque anche a prescindere dalla poc'anzi citata ipotesi) tenuta a rimborsare alcun costo, né a corrispondere all'Affittuaria (o indirettamente al terzo cessionario) alcun indennizzo, ad alcun titolo, o risarcimenti o a rimborsare costi, a qualunque titolo, compensi o indennizzi per l'eventuale incremento del valore dell'avviamento, in relazione al Contratto di Affitto; l'Affittuaria rinuncia a far valere eventuali pretese a titolo di avviamento commerciale o ad altro titolo (rimborso costi o investimenti, ad esempio) legato alla conduzione in affitto del Ramo d'Azienda. In caso di risoluzione del Contratto di Affitto e comunque di cessazione, per qualsiasi causa, dello stesso, l'Affittuaria si impegna irrevocabilmente: (i) a retrocedere alla Concedente entro il termine che sarà da quest'ultima comunicato o al più tardi contestualmente alla sottoscrizione del contratto con il terzo aggiudicatario, i beni che compongono il Ramo d'Azienda; (ii) a sottoscrivere davanti a notaio scelto dalla Concedente l'apposita scrittura di retrocessione, da pubblicare nel registro delle imprese, che preveda la consegna del Ramo d'Azienda alla Concedente entro il termine da essa indicato o al più tardi, omisso medio, direttamente all'aggiudicatario, senza soluzione di continuità; (iii) a smaltire o far smaltire, con costi a suo esclusivo carico, tutti i rifiuti eventualmente esistenti, prodotti dall'attività del Ramo d'Azienda in costanza del Contratto di affitto e comunque sino al momento della retrocessione. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità.

5.20. Le quote di ammortamento dei beni oggetto del presente contratto saranno deducibili dall'Affittuaria ex art. 102 comma 8 del D.P.R. n. 917/1986.

5.21. La Concedente si obbliga per la durata del Contratto di Affitto e - qualora l'Affittuaria ne risultasse aggiudicataria in sede di procedura competitiva per la vendita - per i due anni successivi alla sua cessazione a non iniziare in Piemonte (di seguito "Territorio") né direttamente, in nome proprio e/o per il tramite dei propri soci e/o amministratori e loro parenti ed affini fino al terzo grado, né per interposta persona fisica o giuridica, una nuova impresa identica o affine o comunque idonea a sviare la clientela del Ramo d'Azienda affittato (e ciò con particolare riferimento ai Clienti di cui all'allegato F).

ovvero a non assumere a qualsiasi titolo in gestione nel Territorio altra azienda e/o ramo e/o settore di attività dello stesso genere o di genere affine, né direttamente, in nome proprio e/o per il tramite dei propri soci e/o amministratori e loro parenti ed affini fino al terzo grado, né a mezzo di interposte persone fisiche o giuridiche, e ad astenersi comunque da ogni attività nell'ambito del suddetto Territorio che sia idonea a sviare la clientela Ramo d'Azienda affittato, ivi compresa l'assunzione di incarichi direttivi e/o rapporti di lavoro dipendente e/o collaborazione e/o consulenza professionale in imprese concorrenti, ovvero presso e/o a favore dei Clienti di cui all'allegato sub "F".

6. Eventuali modifiche al Contratto

6.1. Le Parti si danno atto della reciproca disponibilità a rinegoziare in buona fede, ove cogenti esigenze lo impongano, le clausole del presente Contratto (anche con la previsione di garanzie), a seguito - se del caso - di un confronto con il Commissario Giudiziale dell'instauranda procedura di concordato preventivo, in funzione del predisponendo piano di concordato preventivo in continuità indiretta (tenuto conto, nel contempo, della tipologia di attività oggetto del Ramo d'Azienda) e comunque, più in generale, a tutela dell'interesse dell'intero ceto dei creditori della Concedente.

7. Il diritto di recesso

7.1. La Concedente non ha il diritto di recedere dal presente Contratto di Affitto prima dei 12 (dodici) mesi dalla Data di Decorrenza (il "Diritto di Recesso"), fatta salva l'applicazione di norme inderogabili previste in materia dal CCII.

7.2. Sempre impregiudicata l'applicazione di norme inderogabili previste dal CCII, decorsi i primi 12 (dodici) mesi di durata, in caso di proroga o rinnovo del contratto, il Diritto di Recesso dovrà essere esercitato mediante invio all'Affittuaria di una lettera raccomandata con avviso di ricevimento o di una comunicazione di posta elettronica certificata con un preavviso di almeno 180 (centottanta) giorni e determinerà l'obbligo per l'Affittuaria di retrocedere alla Concedente l'Azienda entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal termine del periodo d'affitto. L'esercizio del Diritto di Recesso non attribuirà alcun diritto ad indennizzi di sorta o ad altre pretese economiche a favore dell'Affittuaria, che nel sottoscrivere il presente Contratto di Affitto accetta la relativa alea, salvo il diritto ad una riduzione proporzionale del canone.

7.3. Non è previsto alcun diritto di recesso in capo all'Affittuaria nei primi 12 (dodici) mesi dalla Data di Decorrenza, tenuto conto della natura aleatoria del presente Contratto di Affitto e della sua funzionalità rispetto alla

presentazione e attuazione del piano di concordato in continuità indiretta o alla presentazione di altro strumento di regolazione della crisi della Concedente. Dopo i 12 (dodici) mesi, in caso di rinnovo del contratto, il Diritto di Recesso dovrà essere esercitato mediante invio alla Concedente di una lettera raccomandata con avviso di ricevimento o di una comunicazione di posta elettronica certificata con un preavviso di almeno 180 (centottanta) giorni, salvo il caso di aggiudicazione precedente del Ramo d'Azienda alla stessa Affittuaria o a terzi.

8. Diritto d'ispezione

8.1. La Concedente avrà diritto, accompagnando anche terzi interessati all'acquisto del Ramo d'Azienda, di ispezionare, in ogni momento, il Ramo d'Azienda stesso; e ciò sia per verificare il rispetto da parte dell'Affittuaria dei propri obblighi nascenti dal presente Contratto e il mantenimento dell'attività e del valore del Ramo d'Azienda, nonché i dati contabili del medesimo, sia al fine di consentire ai terzi, in ipotesi interessati, la formulazione di un'eventuale offerta d'acquisto del Ramo d'Azienda. L'Affittuaria predisporrà al riguardo, unitamente alla Concedente, una data room per la due diligence da parte del terzo interessato, pur con le dovute tutele in tema di riservatezza sui clienti, idonea a consentire la procedura competitiva che abbia a base la formulanda proposta di acquisto dell'Affittuaria.

8.2. L'Affittuaria è in ogni caso tenuta, su richiesta della Concedente, a redigere e trasmettere a quest'ultima rendiconto trimestrale economico, patrimoniale e finanziario di gestione del Ramo d'Azienda condotta in affitto.

9. Utilizzo a titolo gratuito di un locale

9.1. L'Affittuaria consente alla Concedente di utilizzare a titolo gratuito per un periodo non superiore ai primi 4 (quattro) mesi di durata del Contratto di Affitto un locale presso l'unità di Via Bonanate, n.47, per gli adempimenti necessari alla presentazione della domanda di concordato preventivo (o di altro strumento di regolazione della crisi) e per quelli funzionali alla prosecuzione e conclusione della procedura, nonché all'esecuzione del concordato o di altro strumento di regolazione della crisi.

9.2. L'Affittuaria consente altresì alla Concedente, o a società da quest'ultima indicata, di utilizzare a titolo gratuito per il medesimo periodo uno spazio, all'interno dell'immobile di Via Bonanate, n. 47, che viene delimitato in verde nelle planimetrie allegate sub "C", per lo svolgimento dell'attività di ferramenta.

10. Spese ed oneri

10.1. Tutte le spese, gli oneri e le tasse relative all'esecuzione del presente Contratto, ivi incluse le eventuali imposte di bollo e/o registrazione, le spese

notarili e il compenso del notaio per la stipulazione, sono a carico dell'Affittuaria.

10.2. Il Contratto verrà registrato nei termini di legge e iscritto nel Registro delle Imprese, ai sensi dell'art. 2556, 2° comma, c.c. a cura del Notaio autenticante.

10.3. Le Parti si danno atto che il Canone è soggetto a IVA. Gli oneri conseguenti all'eventuale assoggettamento a registro del presente Contratto di Affitto saranno a carico integrale ed esclusivo dell'Affittuaria.

10.4. Ciascuna Parte terrà a proprio carico le spese relative all'assistenza dei professionisti che ha incaricato.

11. Legge Applicabile e Foro Competente

11.1. La legge applicabile è quella italiana ed il foro di Cuneo è competente, in via esclusiva ed inderogabile, a giudicare in ordine a qualunque controversia nascente dal presente Contratto, nonché da ogni altro atto presupposto, connesso e/o dipendente.

12. Comunicazioni

12.1. Eventuali comunicazioni potranno essere trasmesse:

- per [REDACTED] pec:

Firmato: [REDACTED]

Firmato: [REDACTED]

Repertorio n.3954

Raccolta n.3137

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor Andrea Pinto, Notaio in Lugo, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Ravenna, che le firme che precedono in calce, a margine della presente scrittura e nell'allegata documentazione sono state apposte alla mia vista e presenza da:

[REDACTED]
della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo.

Certifico altresì di aver dato lettura alle parti dell'atto che precede, con espressa dispensa ricevuta dalle stesse dal dare loro lettura degli allegati.

Lugo, nel mio studio in Piazza Trisi n. 16, il giorno 22 (ventidue) settembre 2025 (duemilaventicinque), alle ore dodici e minuti cinquanta.

Firmato: Andrea Pinto Notaio