CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Tra

RIK-FER S.R.L., con sede legale in [redacted] Via [redacted], numero di iscrizione al Registro delle imprese di Pordenone-Udine, Codice Fiscale e Partita IVA [redacted], R.E.A. [redacted] capitale sociale [redacted].= i.v., in persona del legale rappresentante [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi residente in [redacted], Codice Fiscale [redacted], (d'ora innanzi denominata anche "*Affittante*"),

e

[redacted], con sede legale in [redacted] Via [redacted], numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] Codice Fiscale e Partita IVA [redacted], R.E.A. [redacted], capitale sociale [redacted] in persona del proprio legale rappresentante [redacted] il [redacted] e residente in [redacted] del [redacted], Codice Fiscale [redacted] (d'ora innanzi denominata anche "*Affittuaria*"),

di seguito definite insieme le "*Parti*", e singolarmente considerate, la "*Parte*"

Premesso che

a. l'Affittante sottoscrive il presente contratto in forza di delibera del consiglio di amministrazione di data _____;
b. l'Affittuaria sottoscrivere il presente contratto in forza di determina del proprio amministratore unico di data _____;
c. l'Affittuaria sottoscrivere il presente contratto in proprio e/o per società controllata al 100% dall'Affittuaria medesima, con impegno a garantire l'adempimento da parte della controllata;
d. l'Affittante è la piena ed esclusiva proprietaria di un ramo di azienda composto da un complesso di beni e rapporti organizzati per lo svolgimento dell'attività di produzione e vendita di elementi forgiati per ringhiere, cancelli ed inferriate, la produzione e la vendita di energia realizzata tramite impianti fotovoltaici, solari, idroelettrici, eolici, con insegna a marchio proprio, esercitata presso la sede di [redacted] Via [redacted] ed il cui perimetro è meglio di seguito descritto all'articolo 2 della presente scrittura (nel seguito il "**Ramo d'Azienda**");

e. per l'individuazione del Ramo d'Azienda le Parti richiamano i separati allegati da 1 a 9 sottoscritti;

f. gli allegati al presente Contratto sono di seguito elencati:

1. macchinari e impianti specifici;
1-bis. altri beni mobili (compreso impianto fotovoltaico);
2. rapporti di lavoro oggetto di trasferimento con passaggio diretto;
3. marchio;
4. modelli ornamentali;
5. contratti di agenzia;
6. contratti GDO;
7. contratti ulteriori;
8. contratti di locazione immobiliare e planimetrie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. planimetria immobile di proprietà;
10. Nuove Locazioni;
11. Contratto Estimatorio;
12. Attestato di Prestazione Energetica.

g. il Ramo d'Azienda è munito di ogni autorizzazione, licenza, concessione, nulla osta o quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività di cui sopra e meglio identificato all'articolo 2 della presente scrittura;

h. l'Affittante svolge la propria attività in n. 3 immobili, di cui uno di proprietà dell'Affittante e due dallo stesso condotti in locazione dalla società [redacted], entrambi ubicati in [redacted], e più precisamente individuati nell'allegato 8 di cui alla presente scrittura;

i. l'Affittante versa in una situazione di crisi e ha presentato innanzi al Tribunale di Pordenone, in data 10.02.2026, domanda di ammissione ad uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza con riserva ai sensi dell'art. 44 D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza – CCII);

j. il Tribunale di Pordenone con provvedimento del 12.02.2026 ha assegnato termine di giorni 60 per la presentazione della domanda di concordato preventivo completa di tutti i documenti previsti dall'art. 39 CCII, con provvedimento del 27.04.2026 ha prorogato detto termine sino al 12.06.2026, e ha concesso le misure protettive richieste dall'Affittante con durata di 90 giorni;

k. l'Affittuaria è interessata ad intervenire in modo da consentire la prosecuzione dell'attività del Ramo d'Azienda e la conservazione dei relativi valori anche in funzione della formulazione di una proposta, irrevocabile di acquisto, del ramo d'azienda nella diversa composizione indicata al successivo articolo 12 (il "**Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto**") nell'ambito della procedura di concordato preventivo dell'Affittante ovvero ulteriore strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza di cui al CCII;

l. nelle more della procedura che per ciò sarà avviata dall'Affittante, all'unico scopo di mantenere il Ramo d'Azienda in funzionamento e di preservarne il valore e l'avviamento, l'Affittante è pertanto interessata a concedere in affitto il Ramo d'Azienda all'Affittuaria, la quale si è dichiarata disponibile ad assumere in affitto il Ramo d'Azienda stesso, nei termini ed alle condizioni di seguito indicate comunque quale atto prodromico alla formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto (come infra definito) e alla partecipazione alla procedura competitiva che sarà eventualmente avviata in seno alla procedura di concordato preventivo, ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza;

m. [redacted] ha depositato presso la competente Camera di Commercio istanza per la nomina di esperto ai sensi degli artt. 12 ss CCII (con richiesta di misure protettive ai sensi dell'art. 18 CCII) e si impegna a comunicare all'esperto che sarà nominato i contratti di locazione [redacted] aventi ad oggetto gli immobili ubicati in [redacted] i cui effetti sono sospensivamente condizionati (i) all'acquisto da parte dell'Affittuaria del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto (come infra definito) – come da allegato 11 – (le "**Nuove Locazioni**") che saranno sottoscritti in presenza di espressa non opposizione/segnalazione dell'esperto ai sensi dell'art. 21 CCII;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. il canone d'affitto, così come il prezzo che sarà offerto dalla Affittuaria per la cessione del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto, tengono conto di un'attenta analisi del valore delle componenti produttive, ferma la necessità di conservare i livelli occupazionali e l'avviamento e su queste premesse rilanciare l'azienda in una prima fase data dall'affitto e in una seconda e decisiva fase, con la acquisizione in proprietà dell'azienda da parte della società offerente;

o. a tal fine l'Affittante depositerà entro il giorno successivo alla firma del presente Contratto innanzi al Tribunale di Pordenone istanza per l'autorizzazione alla stipula del presente Contratto e del Contratto estimatorio nel testo allegato sub 11 anche a seguito di procedura ex art. 91 CCII;

p. gli effetti tutti del presente Contratto (fatta salva la sola previsione di cui alla precedente lettera o. delle Premesse) sono sospensivamente condizionati (i) all'autorizzazione del Tribunale di Pordenone alla stipula del presente Contratto, e del Contratto estimatorio, anche all'esito della procedura di ricerca di potenziali altri acquirenti ex art. 91 CCII, a seguito dell'istanza di cui alla precedente lettera o. delle Premesse, (ii) all'esecuzione della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 Legge 428/1990 e (iii) al raggiungimento di accordo sindacale e (iii) alla formalizzazione di accordi individuali ai sensi dell'art. 411 c.p.c. con i dipendenti indicati in allegato 2;

..*.*

Tutto ciò premesso, tra le Parti

si conviene e si stipula quanto segue

1. Premesse ed Allegati

1.1 Le premesse ("**Premesse**") e gli allegati ("**Allegati**") costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di affitto di Ramo d'Azienda (nel seguito il "**Contratto**") e rivestono essi stessi carattere negoziale.

2. Oggetto dell'affitto

2.1 L'Affittante, in ragione di autorizzazione del Tribunale di Pordenone di cui alle Premesse o. e p. al presente Contratto e al Contratto Estimatorio, comunque subordinatamente al verificarsi di tutte le condizioni sospensive di cui al successivo art. 2.11, concede il Ramo d'Azienda in affitto all'Affittuaria che accetta secondo i termini ed alle condizioni del presente Contratto.

2.2 Il Ramo d'Azienda comprende tutti gli elementi descritti negli allegati da 1 a 9, compresi i beni mobili, l'Immobile, le Locazioni, i contratti, nonché i permessi, le licenze, le autorizzazioni, la denominazione aziendale, la ditta, l'insegna, i beni immateriali, ivi compreso il marchio (come da allegato 3 - "RIK-FER "), modelli ornamentali indicati in allegati 3 e 4, le invenzioni, il know-how, nonché tutto quanto integrante il complesso aziendale di proprietà o nella giuridica disponibilità dell'Affittante, con le esclusioni di cui ai successivi artt. 2.6 e 7.2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3 L'Affittante dichiara che i beni tutti che compongono il ramo di azienda concesso in affitto sono in normale stato di funzionamento e manutenzione, conformi alla normativa anche di sicurezza ai sensi del D.Lgs 81/2008 nonché idonei allo svolgimento dell'attività di impresa; l'Affittante garantisce il pieno e pacifico godimento dell'azienda nel suo insieme come nei singoli elementi che la compongono.

2.4 L'Affittuaria provvederà, nei tempi tecnici necessari, a stipulare a proprio nome ovvero subentrare nei contratti per la fornitura dei servizi necessari (es. utenze, assicurazioni, assistenza tecnica), sopportandone i relativi costi come pure sopporterà i costi di ogni tributo dovuto (ad esempio tassa rifiuti e quant'altro) sempre per il periodo di durata del Contratto altresì l'Affittante si renderà disponibile a sottoscrivere qualsiasi documento necessario affinché l'Affittuaria possa dare luogo a quanto previsto dal precedente capoverso.

2.5 Sono - sempre per il medesimo periodo di durata del Contratto - altresì a carico dell'Affittuaria tutti i contributi per le assicurazioni obbligatorie previste dalle vigenti e future disposizioni di legge, in relazione al personale dipendente impiegato dalla stessa presso il Ramo d'Azienda.

2.6 Le Parti si danno reciprocamente atto che non fanno parte del Ramo d'Azienda e quindi sono espressamente esclusi dal Contratto, i macchinari, gli impianti, le attrezzature e tutti i beni mobili di proprietà dell'affittante non compresi negli allegati 1 e 1-bis di cui alle premesse, nonché il magazzino oggetto di separato contratto estimatorio, i debiti ed i crediti (anche di natura litigiosa), ivi compresi i debiti fiscali e previdenziali nonché quelli afferenti il personale dipendente (es. TFR, ratei mensilità aggiuntive, ferie e permessi), pur inerenti il Ramo d'Azienda, ma maturati anteriormente alla Data di Decorrenza del presente contratto (come infra definita), i quali tutti restano rispettivamente a carico e a favore dell'Affittante ferma ed impregiudicata l'applicazione delle norme di legge inderogabili e la disciplina di cui all'art. 12.

2.7 L'Affittuaria subentra, a partire dalla efficacia del presente Contratto, in tutti i contratti indicati negli allegati comprese le Locazioni. Quanto alle Locazioni si precisa che con riferimento all'immobile sito in [redacted], via [redacted], censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 24, Mappale 84, il contratto di locazione del [redacted] è stato registrato il [redacted] _____, mentre con riferimento all'immobile sito in [redacted], via [redacted] censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 25, Mappale 20 il contratto di locazione del _1/03/2005 è stato registrato il [redacted] _____. Resta inteso che l'Affittante eseguirà le comunicazioni ex art. 36 L. 392/1978 ai locatori.

2.9 2.8 L'Affittuaria, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 192/2005 dichiara di essere stata resa edotta circa la prestazione energetica dei fabbricati di cui sopra e di ricevere contestualmente alla sottoscrizione del presente atto l'attestato di prestazione energetica che si allegherà sotto il numero 12.Resta inteso che l'Affittante e/o qualsiasi rappresentante anche componente di organi di eventuali procedure concorsuali, avranno diritto di accedere in qualsiasi momento e salvo solo congruo preavviso, ai locali del Ramo d'Azienda e di visionare e/o verificare, a qualsiasi fine, nonché ogni bene e/o componente il Ramo d'Azienda di cui alla presente scrittura.

2.10 L'Affittuaria si impegna a destinare alla procedura di concordato preventivo in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comodato gratuito e fino al termine del presente Contratto e, in caso di acquisto del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto da parte dell'Affittuaria, fino alla chiusura della procedura stessa, un locale idoneo ove venga collocata la contabilità e la documentazione in genere dell'Affittante, senza alcun obbligo di custodia da parte dell'Affittuaria, salva la sola normale diligenza. A tale locale potranno accedere solamente l'Affittante, suoi professionisti, gli organi della procedura o persone dalla stessa designate per iscritto e compatibilmente con le esigenze produttive dell'Affittuaria.

2.11 L'Affittante dichiara e garantisce che il Ramo d'Azienda (a) si trova in buono stato di manutenzione; (b) è idoneo all'esercizio dell'attività imprenditoriale cui è destinato.

2.12 Gli effetti tutti del presente Contratto sono sospensivamente condizionati al verificarsi di tutti i seguenti eventi: (i) autorizzazione del Tribunale di Pordenone nell'ambito del procedimento n. 91-2/2025 R.G alla stipula del presente Contratto, anche all'esito della eventuale procedura di ricerca di potenziali altri acquirenti ex art. 91 CCII (ii) esecuzione della procedura di consultazione sindacale di cui all'art. 47 Legge 428/1990, (iii) al raggiungimento dell'accordo sindacale e (iii) formalizzazione degli accordi individuali ex art. 411 c.p.c. con i dipendenti di cui all'allegato 2 (le "**Condizioni Sospensive**")

3. Corrispettivo

3.1. Il canone di affitto viene individuato nell'importo € 50.000,00 (cinquantamila/00) annui oltre Iva. Il canone sarà corrisposto secondo le seguenti modalità:

- n. 12 rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese di calendario.

4. Durata

4.1. Le Parti - considerata la situazione di crisi in cui versa l'Affittante e le finalità bilateralmente perseguite - concordano che l'efficacia del presente Contratto decorra dalle ore 0.00 (zero e minuti zero) del giorno in cui si verificheranno tutte le Condizioni Sospensive ("**Data di Decorrenza**") con durata di un anno e si risolverà peraltro anticipatamente ed automaticamente all'atto della eventuale aggiudicazione del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto (come infra definito, nella composizione di cui al successivo art. 12) in seno a procedura di vendita avviata nell'ambito di uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza ai sensi del CCII quale ad esempio il concordato preventivo a seguito di domanda presentata dall'Affittante.

4.2. Resta altresì inteso che, ove alla data di scadenza del contratto di affitto non fosse ancora intervenuta l'aggiudicazione del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto nella composizione di cui al successivo art. 12, alla stessa Affittuaria in ragione della relativa partecipazione alla procedura di vendita avviata nell'ambito di uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza ai sensi del CCII, quale il concordato preventivo a seguito della domanda presentata dall'Affittante, il contratto di affitto si intenderà automaticamente prorogato di 180 giorni in 180 giorni alle medesime condizioni, anche economiche, sino al momento in cui (i) intervenga la definitiva aggiudicazione del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto (come infra definito), (ii) ovvero sino all'esercizio del diritto di recesso di cui al successivo art. 4.4.

4.3. Inoltre, qualora nonostante l'offerta di acquisto che si impegna a presentare ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi del successivo art. 12, l'Affittuaria non dovesse risultare acquirente del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto (come infra definito) entro il termine finale di durata del presente Contratto, resta inteso che il termine per la restituzione viene determinato in successivi 120 (centoventi) giorni.

4.4. Vista la funzione dell'affitto, stipulato al solo ed esclusivo fine del mantenimento dell'attività aziendale e in funzione di preservazione del relativo funzionamento ed avviamento nell'interesse dell'Affittante stessa e dei relativi creditori, in ipotesi di accertamento giudiziale dello stato di insolvenza e apertura della liquidazione giudiziale dell'Affittante viene riconosciuto al Curatore dell'Affittante, impregiudicata ogni ulteriore previsione di cui al Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza e di ogni altra norma di legge inderogabile, il diritto di recedere dal presente Contratto esercitabile mediante lettera raccomandata a.r. ovvero pec sottoscritta dal Curatore ed inviata all'Affittuaria. In ipotesi di esercizio del diritto di recesso previsto dal presente articolo 4.4 in favore dell'Affittante, i relativi effetti si produrranno decorsi giorni 120 (centoventi) dal ricevimento della relativa comunicazione all'Affittuario.

5. Effetti dell'Affitto e consegna dell'Azienda

5.1. L'Affittante consegnerà all'Affittuaria i beni costituenti il Ramo d'Azienda alla Data di Decorrenza (e Data di Consegna) in buone condizioni di manutenzione e nello stato di funzionamento.

5.2. Resta tra le Parti inteso che gli effetti dell'Affitto decorrono dalla Data di Decorrenza e ciò al fine di consentire la preservazione dell'avviamento e la continuazione della relativa attività nell'interesse dei creditori dell'Affittante e con il mantenimento dei livelli occupazionali.

5.3 Con riferimento ai rapporti contrattuali indicati in allegato 6, l'Affittante si impegna a fare tutto il possibile al fine di ottenere quanto prima, ove necessario, l'assenso del terzo contraente al trasferimento del rapporto contrattuale in favore della Affittante.

6. Obblighi dell'Affittuaria

6.1. L'Affittuaria si impegna a gestire il Ramo d'Azienda in conformità alla sua destinazione economica, obbligandosi ad esercitare nelle unità immobiliari locate e nell'immobile di proprietà della società, esclusivamente l'attività in precedenza esercitata con tassativo divieto di qualsivoglia diversa destinazione d'uso; l'Affittuaria si impegna a gestire il Ramo d'Azienda in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione nel suo insieme, nonché il buono stato di conservazione (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al Contratto) di ciascun singolo bene costituente il Ramo d'Azienda medesima. L'Affittuaria si impegna a gestire il Ramo d'Azienda sotto i correnti identificativi commerciali (eventualmente solo accompagnati da elementi identificativi della denominazione dell'Affittuaria), consentendosi pertanto e senza riserve da parte della Affittante l'utilizzo quale segno distintivo del Ramo d'Azienda, tra gli altri, della denominazione e dell'insegna "[redacted]

6.2. Per tutta la durata dell'affitto l'Affittuaria si impegna a gestire il Ramo d'Azienda nel rispetto di ogni norma di legge e/o regolamento applicabile all'attività svolta, impegnandosi altresì a custodire ed utilizzare i beni immobili e i beni mobili ricevuti con la

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diligenza del buon padre di famiglia.

6.3. L'Affittuaria si impegna a non concedere i beni costituenti il Ramo d'Azienda in comodato a terzi né farne oggetto di pegno o di qualsiasi altra garanzia e/o diritto a favore di terzi, fatta salva la diversa e preventiva autorizzazione scritta dell'Affittante. L'Affittuaria si impegna, altresì, a non concedere in subaffitto a terzi il Ramo d'Azienda.

6.4. L'Affittuaria si impegna ad assicurare che, in ogni occasione, vengano riconosciuti e rispettati i diritti dell'Affittante sui beni costituenti il Ramo d'Azienda, informando l'Affittante stessa, immediatamente, di ogni eventuale iniziativa pregiudizievole, anche di natura giudiziaria, posta in essere da terzi.

6.5 L'Affittuaria si impegna a non distrarre e/o disperdere e/o dissipare in alcun modo attività e/o dipendenti e/o quant'altro in relazione al Ramo d'Azienda e a non compiere alcun atto di disposizione dei beni e/o diritti che costituiscono il Ramo d'Azienda e/o comunque che possa essere incompatibile con il perseguimento dell'interesse primario della conservazione del funzionamento e dell'avviamento dell'Affittante e del Ramo d'Azienda nell'interesse dei creditori dell'Affittante, in ogni caso nel rispetto di tutte le norme di legge.

7. Debiti, Crediti e Rapporti Contrattuali

7.1. Conformemente a quanto indicato al precedente articolo 2, il Ramo d'Azienda non comprende né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, sorti anteriormente alla Data di Decorrenza o che traggano la loro causa da fatti o atti verificatisi anteriormente a tale Data di Decorrenza. Tali crediti, debiti, oneri, rimangono quindi tutti ed esclusivamente in capo all'Affittante, ferme ed impregiudicate le norme di legge inderogabili.

7.2. Ogni costo ed onere comunque relativo al Ramo d'Azienda (o a ciascuno di essi ovvero a ciascuno dei singoli beni che li compongono) ed alla gestione della stessa a partire dalla Data di Decorrenza del Contratto saranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

8. Dipendenti

8.1 I rapporti contrattuali di lavoro in essere con i dipendenti dell'Affittante nominativamente indicati nell'Allegato 2 (i **Dipendenti**), saranno trasferiti all'Affittuaria alla Data di Decorrenza ed agli stessi saranno assicurati dall'Affittuaria i medesimi termini e condizioni previsti dai contratti in essere con l'Affittante. L'Affittante dichiara che il personale dipendente in servizio presso il Ramo d'Azienda è stato assunto in conformità alle norme di legge ed è costituito esclusivamente dalle persone indicate nell'Allegato 2, escludendosi pertanto l'esistenza di altri rapporti di lavoro subordinato in atto al momento dell'affitto del Ramo d'Azienda. Dichiara inoltre che le retribuzioni corrisposte ai Dipendenti sono sempre state corrispondenti al contratto collettivo di categoria applicato.
Fatto salvo quanto sopra, le spettanze di competenza dei Dipendenti e degli Agenti (allegato 5) relativamente a tutto il periodo fino alla Data di Decorrenza, fatta eccezione di quanto segue all'art. 8.5, resteranno a totale carico dell'Affittante che pertanto si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

obbliga a manlevare e tenere indenne l'Affittuaria da ogni eventuale responsabilità, danno, costo e/o spesa che potesse derivare in relazione a tutti i crediti maturati dai Dipendenti sino alla Data di Decorrenza, in ogni caso ferme ed impregiudicate le norme di legge inderogabili.

8.2 Le Parti concordano che l'Affittuaria potrà procedere all'esercizio di tutte le facoltà, diritti e prerogative proprie del "datore di lavoro", fermi restando solo i limiti del Contratto.

8.3 Rimane inteso tra le parti che ogni debito maturato nei confronti dei Dipendenti e Agenti sorto fino alla efficacia del presente Contratto di affitto, per eventuali retribuzioni arretrate, indennità di fine rapporto, indennità ferie, ratei, compensi ecc. rimarrà a carico dell'Affittante; ogni debito maturato in momento successivo alla efficacia del presente contratto di affitto sarà a carico della Affittuaria, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.5.

8.4 L'assunzione di nuovi dipendenti da parte della affittuaria dovrà avere il previo consenso scritto degli organi della procedura di concordato preventivo dell'Affittante, fatte salve le assunzioni effettuate al fine di colmare eventuali dimissioni, licenziamenti ovvero altre forme di scioglimento del rapporto di lavoro con il personale dipendente in forza alla data di efficacia del presente contratto, e fatte salve le assunzioni effettuate per colmare le necessità operative dell'affittuaria funzionali alla saturazione dei servizi nei negozi, con condizioni economiche dei rapporti di lavoro senza effetti pregiudizievoli per la concedente.

8.5 Alla data di cessazione dell'affitto, tutto il personale in forza al Ramo d'Azienda, tornerà e/o passerà alle dipendenze dell'Affittante, fatta eccezione per l'ipotesi di aggiudicazione all'Affittuaria del Ramo d'azienda oggetto di proposta di acquisto. Peraltro, l'Affittuaria (a) sarà tenuta a manlevare e tenere indenne l'Affittante da ogni possibile sopravvenienza passiva inerente quella parte dei rapporti di lavoro, tanto con i Dipendenti quanto con nuovi dipendenti assunti successivamente alla Data di Decorrenza (i "**Nuovi Dipendenti**"), che si sia svolta o sia iniziata nel corso dell'esecuzione del Contratto, nonché (b) sarà tenuta a rimborsare all'Affittante la quota di TFR maturata dai Dipendenti e dai Nuovi Dipendenti nel periodo compreso tra la Data di Consegna e la data di cessazione del Contratto, nonché eventuali quote di istituti indiretti o differiti (a titolo esemplificativo le ferie non godute).

9. Dichiarazioni e garanzie dell'Affittante

9.1 L'Affittante dichiara che il Ramo d'Azienda e i beni e rapporti che lo compongono sono liberi da oneri, pignoramenti e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e l'Affittante ha libera e piena proprietà e disponibilità di tutti i beni e rapporti che li compongono.

10. Manutenzioni e Migliorie

10.1. Restano a carico dell'Affittante le manutenzioni di natura straordinaria (ivi compresi gli interventi eventualmente necessari per adeguare il Ramo d'Azienda a prescrizioni normative, pregresse e\o sopravvenute), che, previa comunicazione all'Affittante e con il consenso scritto di quest'ultima, l'Affittuaria potrà far eseguire a propria cura e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese, con diritto al rimborso dei costi sostenuti, da imputarsi al primo rateo successivo al sostenimento di ogni costo, ovvero, se non capiente, ai successivi.

10.2. L'Affittuaria avrà inoltre facoltà di effettuare migliorie ed innovazioni di natura tecnologica finalizzate a migliorare o mantenere l'attività dei beni affittati. Il tutto previa autorizzazione scritta da parte dell'Affittante. Al termine dell'Affitto troverà applicazione la disciplina di cui all'articolo 11.

10.3 Nell'ipotesi in cui l'Affittuaria non si rendesse acquirente del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto nella composizione di cui all'art. 12, gli oneri relativi alle manutenzioni straordinarie (nei limiti in cui non trovino compensazione con i ratei di affitto) e alle migliorie apportate (nei limiti in cui esse siano state autorizzate) saranno posti a carico dell'Affittante o dell'eventuale terzo acquirente, che liquiderà i costi sostenuti entro il termine di 15 giorni, ovvero entro il diverso termine derivante dall'applicazione della disciplina di norme di legge inderogabile.

11. Cessazione del Contratto

11.1. Alla data di scadenza o comunque a quella di cessazione dell'efficacia del Contratto, determinata a norma dell'art. 4, fatto salvo il caso in cui l'Affittuaria risulti aggiudicataria del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto, l'Affittuaria cesserà di utilizzare il Ramo d'Azienda dell'Affittante restituendo all'Affittante stessa tutti i beni costituenti il Ramo d'Azienda nello stato di conservazione e funzionamento in cui gli sono stati consegnati, tenuto anche conto del deperimento conseguente al loro normale utilizzo.

11.2 Qualora non vi sia stato inadempimento contrattuale dell'Affittuaria, il terzo acquirente si impegnerà a:

- a rifondere all'Affittuaria le spese sostenute dalla stessa per migliorie, addizioni e spese straordinarie solo se comunicate e autorizzate dagli Organi della procedura di concordato preventivo dell'Affittante;

- a subentrare in tutti i contratti di lavoro dipendente nei quali l'Affittuaria è subentrata a sua volta e in quelli di stipula autorizzata dalla procedura;

- ad acquistare il magazzino, in quel momento giacente, utilizzabile e funzionale a tale data in corso, al criterio del costo di acquisto con determinazione delle modalità di pagamento;

- a subentrare nei contratti oggetto di subentro da parte della Affittuaria (locazioni, utenze, allacci assicurazioni, somministrazioni, forniture) a quella data in essere, previo conguaglio tra le parti.

11.3 Il presente Contratto si risolverà di diritto a seguito di comunicazione da parte dell'Affittante, mediante posta elettronica certificata, qualora l'Affittuaria, previa infruttuosa diffida, non adempia nei successivi 60 (sessanta) giorni ad una qualsiasi delle obbligazioni previste nel presente Contratto.

11.4 L'ammortamento dei beni materiali e immateriali componenti l'azienda è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previsto in capo all'Affittuaria che potrà, conseguentemente, dedurli in sede di determinazione della propria base imponibile ai fini delle imposte sui redditi.

11.5 L'Affittuaria si impegna sin d'ora a favorire, alla cessazione del Contratto, fatto salvo il caso in cui l'Affittuaria risulti aggiudicataria del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto, la reintestazione all'Affittante di tutte le autorizzazioni amministrative e di tutte le licenze, permessi, autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività svolta, anche concedendo le necessarie firme per consenso e autorizzazione.

11.6 Alla cessazione del Contratto nessuna indennità sarà dovuta all'Affittuaria a titolo di avviamento, buona uscita, incremento della clientela, ovvero a qualsivoglia titolo.

12. Offerta Irrevocabile d'Acquisto

12.1 L'Affittuaria, sul presupposto essenziale ed imprescindibile di condurre effettivamente in locazione gli immobili di proprietà di "Lucas S.r.l." alle condizioni di cui al testo contrattuale allegato sub 8 per tutta la durata dell'affitto e sul presupposto essenziale ed imprescindibile dell'avvenuta sottoscrizione delle Nuove Locazioni di cui all'allegato 10 subordinatamente alla verificazione delle Condizioni Sospensive e alla espressa non opposizione dell'esperto nominato nella composizione negoziata della crisi di Lucas s.r.l. come da premessa m., propone irrevocabilmente di acquistare il compendio aziendale composto dai beni mobili, diritti e i contratti oggetto del presente Contratto di affitto eccettuati e con l'esclusione (i) dell'immobile di proprietà di "Rik-Fer S.r.l." e (ii) degli attuali contratti di locazione con "Lucas S.r.l." e di cui all'allegato 8 ("**Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto**") secondo la disciplina che segue ("**Proposta di Acquisto**"). Si precisa che per l'Affittuaria costituisce presupposto essenziale ed imprescindibile la disponibilità effettiva degli immobili di Lucas S.r.l. con efficacia delle Nuove Locazioni contestualmente all'acquisto della proprietà del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto.

a) La Proposta di Acquisto del Ramo di Azienda oggetto di proposta di acquisto deve intendersi ferma ed irrevocabile sino al termine finale del 28 febbraio 2027 e viene formulata per un corrispettivo di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00): in ogni caso dal corrispettivo così stabilito e da corrispondere saranno decurtati i canoni di affitto corrisposti all'Affittante in esecuzione del presente Contratto, così come l'importo del TFR e degli altri istituti maturati sino alla data di efficacia del presente Contratto (ferie, permessi, mensilità aggiuntive e simili) non ancora liquidati al momento dell'acquisto del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto, e sarà accompagnata da una proposta di acquisto del magazzino a quella data non acquistato (come da separato contratto estimatorio), in ogni caso sempre nel rispetto dei diritti dei creditori, da versarsi secondo modalità da convenire che potranno prevedere anche l'accollo di alcune passività relative al personale dipendente, e prevederà in ogni caso il mantenimento dei livelli occupazionali.

b) In particolare, la somma che riguarda il trattamento di fine rapporto (TFR) e gli altri istituti maturati sino alla data di efficacia del presente Contratto (ferie, permessi, mensilità aggiuntive e simili) non ancora liquidata al momento dell'acquisto del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto, sarà sostenuto finanziariamente dall'Affittuaria offerente, che li corrisponderà ai Dipendenti nei casi previsti dalla legge, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

facoltà di scomputare l'importo complessivo dal prezzo di acquisto del Ramo d'Azienda oggetto di proposta di acquisto.

c) La Proposta di Acquisto è sospensivamente condizionata, oltre che alle Condizioni Sospensive, anche al verificarsi di tutti i seguenti eventi:

(i) deposito da parte dell'Affittante di una domanda di concordato preventivo o comunque di accesso a strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza completa di tutti gli allegati di cui all'art. 39 CCII ed eventualmente 87 CCII;

(ii) omologazione definitiva del concordato preventivo ovvero autorizzazione del Tribunale di Pordenone anche all'esito della eventuale procedura di ricerca di potenziali altri acquirenti ex art. 91 CCII, ovvero omologazione di accordo di ristrutturazione dei debiti o comunque di strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza ai sensi del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza oggetto di iniziativa da parte dell'Affittante ai sensi del precedente romanino (i) – condizione sospensiva rinunciabile da parte della stessa Affittuaria essendo posta nel suo esclusivo interesse -;

(iii) tempestiva comunicazione ed esperimento positivo della procedura di consultazione sindacale di cui all'art. 47 della legge 29.12.1990, n. 428;

(v) eventuale provvedimento di autorizzazione dei competenti Organi della procedura di concordato se necessario.

b) La proposta di acquisto di cui al presente articolo 12 deve intendersi ferma ed irrevocabile sino al termine finale del 28 febbraio 2027, decorso il quale, in difetto di accettazione/aggiudicazione dovrà ritenersi priva di qualsivoglia effetto.

c) L'Affittuaria si impegna altresì a partecipare alla procedura competitiva che sarà eventualmente avviata in seno allo strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza al quale l'Affittante sarà auspicabilmente ammessa a seguito della presentazione della domanda nei termini fissati dal Tribunale ai sensi dell'art. 44 CCII e a formulare in quella sede un'offerta d'acquisto del Ramo d'Azienda nella composizione di cui al presente articolo 12.1 secondo quanto previsto al presente articolo 12.1.

12.2 Resta inteso che in ipotesi di aggiudicazione all'Affittuaria del Ramo d'azienda oggetto di proposta di acquisto, l'immobile di proprietà dell'Affittante sarà restituito in applicazione della disciplina di cui agli artt. 11.1 e 11.2 (mentre gli attuali contratti di locazione di cui all'allegato 8 saranno sostituiti dalle Nuove Locazioni).

12.3 Resta altresì inteso che in ipotesi di aggiudicazione a soggetto diverso dall'Affittuaria del Ramo d'azienda oggetto di proposta di acquisto, il medesimo soggetto subentrerà nel Contratto Estimatorio,

13. Varie

13.1. Il Contratto sostituisce ogni altro precedente accordo, scritto o verbale, che può essere intercorso tra le Parti sulla medesima materia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.2. Nessuna integrazione o modifica al Contratto sarà valida ed efficace tra le Parti a meno di apposito accordo scritto, accettato e sottoscritto dalle Parti. Parimenti, nessuna rinuncia o esonero da responsabilità sarà valida se non redatta per iscritto e sottoscritta dalle Parti.

13.3. Il ritardo o l'omissione nell'esercitare un diritto sancito dal Contratto, ovvero un esercizio parziale o singolo di tale diritto, non costituiscono né potranno mai costituire rinuncia al diritto in questione o a qualsiasi altro diritto stabilito nel Contratto. La tolleranza di una violazione di una norma espressa o implicita del Contratto non vale né potrà mai valere come rinuncia a fare valere eventuali violazioni successive.

13.4 Il presente contratto di affitto d'azienda ed i corrispettivi ivi previsti sono tutti soggetti ad IVA nella misura ordinaria del ventidue per cento. Il presente atto sconta un'imposta di registro in misura fissa di euro 200,00 ed un'imposta di bollo in misura di euro 45,00. Ai fini fiscali le Parti dichiarano che il valore complessivo dell'azienda oggetto del presente atto non è costituito per più del cinquanta per cento dal valore normale di fabbricati."

14. Foro competente

14.1 Per qualsiasi controversia, anche di natura precontrattuale, dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, al perfezionamento e/o all'esecuzione del Contratto sarà competente in via esclusiva il foro di Pordenone.

Si allegano i seguenti documenti:

1. macchinari e impianti specifici;
1- bis. altri beni mobili (compreso impianto fotovoltaico);
2. dipendenti oggetto di trasferimento con passaggio diretto;
3. marchio;
4. modelli ornamentali;
5. contratti di agenzia;
6. contratti GDO;
7. contratti ulteriori;
8. contratti di locazione immobiliare e planimetrie;
9. planimetria immobile di proprietà;
10. Nuove Locazioni;
11. Contratto Estimatorio
12. Attestato di Prestazione Energetica.

[Data, luogo e sottoscrizione delle Parti]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009