

Repertorio n. 96209
Raccolta n. 40226

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

Tra i sottoscritti:

1) _____, nato a _____, () il _____, residente a _____,

nella sua qualità e veste di Amministratore Unico, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata

"MAES s.r.l.", con sede a Savigliano (CN), Via Montebianco n.c. 14, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo, numero di iscrizione, codice fiscale e Partita IVA 00168860047, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cuneo con il numero REA: CN-63737; di seguito denominata anche "la parte affittante";

2) _____, nato a _____, () il _____, nato a _____, domiciliato per la carica a _____,

(), n.c. nella sua qualità e veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società per azioni

"_____, con sede a _____, capitale sociale di euro 5.000.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di _____, numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A.: _____, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di _____, con il numero R.E.A.: _____;

autorizzato con verbale del Consiglio di Amministrazione di data 3 marzo 2025 che, in estratto autentico rilasciato dal Notaio Tania Andrioli di Palmanova in data 7 marzo 2025 al rep. n. 96207, si allega al presente contratto sotto la lettera "A";

di seguito denominata anche "la parte affittataria";

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

premesso che:

a. l'Affittante è piena ed esclusiva proprietaria dell'azienda composta dal complesso di beni e rapporti organizzati per lo svolgimento dell'attività di commercio di materiali di termoidraulica, arredobagno, finiture per la casa e ferramenta, con insegna a marchio proprio, esercitata presso la

Registrato	a UDINE
il 11/03/2025	
al n. 4878 Mod. 1T	
esatti € 245,00	

sede in Comune di Savigliano (CN), Via Montebianco, n.c. 14 meglio di seguito descritta all'articolo 2 (nel seguito "l'Azienda");
b. l'Azienda è munita di ogni autorizzazione, licenza, concessione, nulla osta o quant'altro necessario per l'esercizio della predetta attività;
c. l'azienda in oggetto è esercitata negli immobili siti in Comune di Savigliano (CN), Via Montebianco, n.c. 14 catastalmente distinti al Catasto fabbricati con il foglio 41 (quarantuno), partecella 37 (trentasette), subalterno 6 (sei), cat. D/7, r.c. euro 16.142,80, di proprietà esclusiva del signor , sopra generalizzato;
e. l'Affittante versa in una situazione di crisi e in ragione e sul presupposto imprescindibile ed essenziale dell'interesse dell'Affittuaria a proseguire l'attività dell'Azienda, l'Affittante ha intenzione di presentare domanda di ammissione a 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), per poi depositare, nel termine che sarà assegnato dal Tribunale competente, una domanda di accesso ad una procedura di concordato preventivo, ovvero per l'omologa di un accordo di ristrutturazione dei debiti, comunque impregiudicata ogni alternativa consentita dal CCII;
f. nelle more della procedura che per ciò sarà avviata dall'Affittante, all'unico scopo di mantenere l'Azienda in funzionamento e di preservarne il valore e l'avviamento, l'Affittante è pertanto interessata a concedere in affitto l'Azienda all'Affittuaria, la quale si è dichiarata disponibile ad assumere in affitto l'Azienda stessa, nei termini ed alle condizioni di seguito indicate, manifestando in questa sede un interesse non vincolante alla formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto della medesima Azienda 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;
g. è stata inviata la comunicazione ai fini dell'avvio della procedura di consultazione sindacale ex art. 47 Legge 428/1990.

Tutto ciò premesso, tra le Parti, si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1
Premesse ed allegati

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

ART. 2

Oggetto dell'affitto

2.1. L'Affittante, come detto rappresentata, concede l'Azienda in affitto all'Affittuaria che, come detto rappresentata, accetta, secondo i termini e alle condizioni del presente Contratto.

2.2. L'Azienda in oggetto si compone dei beni materiali e immateriali, nonché dei rapporti giuridici funzionali all'esercizio della stessa di seguito elencati:

(i) beni materiali ed immateriali:

a) le attrezzature, gli arredi, gli automezzi e quant'altro indicato nell'elenco "Cespiti" che, esaminato, approvato e sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera "B", con precisazione che gli automezzi di compendio dell'azienda in oggetto sono di seguito meglio identificati:

- autocarro per trasporto di cose tipo RENAULT CLIO, telaio n. VF15RBFOA58741982, targato FL372LX;
- autocarro per trasporto di cose tipo RENAULT CLIO, telaio n. VF15RBFOA58741966, targato FL371LX;
- autocarro per trasporto di cose tipo RENAULT CLIO, telaio n. VF15RBFOA58741981, targato FK614VN;
- autovettura per trasporto di cose tipo RENAULT CLIO, telaio n. VF1R9800061601499, targato FT854HR;
- autocarro per trasporto di cose tipo IVECO 35C17 ONNICAR, telaio n. ZCFC35C3005953467, targato ER356DJ;
- autocarro per trasporto di cose tipo IVECO, telaio n. ZCFA1TM1402567584, targato EB688HG;

b) hardware e software;

(ii) rapporti contrattuali;

(iii) rapporti di lavoro subordinato con n. 10 (dieci) dipendenti, di cui all'elenco "DIPENDENTI" che, esaminato, approvato e sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera "C".

2.3 L'Affittuaria provvederà, nei tempi tecnici necessari, a stipulare a proprio nome ovvero subentrare nei contratti per la fornitura dei servi-

zi necessari (ad esempio 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.

2.4 Sono 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 l'Azienda.

2.5 Le Parti si danno reciprocamente atto che non fanno parte dell'Azienda e quindi sono espressamente esclusi dal Contratto:

- il magazzino che sarà oggetto di separato contratto estimatorio;
- i debiti e i crediti (anche di natura litigiosa), ivi compresi i debiti fiscali e previdenziali nonché quelli afferenti il personale dipendente (ad esempio TFR, ratei mensilità aggiuntive, ferie e permessi), pur inerenti l'Azienda, ma maturati anteriormente alla Data di Decorrenza (come infra definita), i quali tutti restano rispettivamente a carico e a favore dell'Affittante, ferma ed impregiudicata l'applicazione delle norme di legge indrogabili;
- gli immobili dove viene esercitata l'azienda che saranno oggetto di separato contratto di locazione di immobili strumentali sottoscritto tra i proprietari degli stessi e l'Affittuaria.

2.6 Resta inteso che l'Affittante e/o qualsiasi rappresentante anche componente di organi di eventuali procedure concorsuali, avranno diritto di accedere in qualsiasi momento ai locali dell'Azienda e di visionare e/o verificare, a qualsiasi fine, la documentazione, nonché ogni bene e/o componente l'Azienda.

2.7 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Azienda:

- (a) si trova in buono stato di manutenzione;
- (b) è idonea all'esercizio dell'attività imprenditoriale cui è destinata.

ART. 3

Corrispettivo

3.1. Il canone di affitto viene individuato nell'importo annuo di complessivi euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), oltre all'IVA.

Il canone sarà corrisposto in rate trimestrali di euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero), oltre IVA, entro il giorno 5 (cinque) di ogni primo mese del trimestre di competenza.

ART. 4

Durata e Diritto di Recesso

4.1. Le Parti, considerata la situazione di crisi in cui versa l'Affittante e le finalità bilateralmente perseguitate, concordano che l'efficacia del presente Contratto decorra dalle ore 0.00 (zero e minuti zero) del giorno 10 (dieci) marzo 2025 (duemilaventicinque) (di seguito anche Data di D correnza) con durata di 6 (sei) anni.

Il contratto si risolverà anticipatamente ed automaticamente all'atto di acquisto dell'azienda da parte dell'affittuaria o della eventuale aggiudicazione dell'Azienda in seno a procedura di vendita avviata nell'ambito 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 dell'Azienda alla 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 della domanda presentata dall'Affittante, il contratto di affitto si intenderà automaticamente prorogato di anno in anno alle medesime condizioni, anche economiche, sino al momento in cui (i) intervenga la definitiva aggiudicazione dell'Azienda, (ii) ovvero sino all'esercizio del diritto di recesso di cui al successivo art. 4.4.

4.3. Inoltre, qualora l'Affittuaria non dovesse risultare acquirente dell'Azienda entro il termine finale di durata del presente Contratto, il termine per la restituzione viene determinato in successivi 180 (centoottanta) giorni dalla scadenza del contratto.

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, non volendosi in alcun modo arrecare pregiudizio e/o mancanza di opportunità per eventuali strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza / procedure concorsuali, viene riconosciuto all'Affittante, impregiudicata la disciplina 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 dall'Affittante e/o dal Commissario Giudiziale ovvero dal Curatore e inviata all'Affittuaria a decorrere dalla pronuncia del provvedimento di ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 112 CCII, ovvero di omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex artt. 57 e seguenti CCII, ovvero di apertura di altro strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza/procedura concorsuale sino al termine finale di durata del presente Contratto. 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 90 (novanta) dall'invio della relativa comunicazione all'Affittuario.

ART. 5

Effetti dell'Affitto e consegna dell'Azienda
5.1. L'Affittante consegnerà all'Affittuaria i beni costituenti l'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.

5.2 Con riferimento ai rapporti contrattuali in essere fra l'Affittante e Terzi, 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.

ART. 6

Obblighi dell'Affittuaria

6.1. L'Affittuaria, che dichiara di avere perfetta conoscenza dei beni, diritti e rapporti che compongono l'Azienda, della loro idoneità all'uso/destinazione cui sono destinati, si impegna a gestire l'Azienda in conformità alla sua destinazione economica, obbligandosi ad esercitare nell'immobile in cui è esercitata l'Azienda esclusivamente l'attività in precedenza esercitata con tassativo divieto di qualsivoglia diversa destinazione d'uso; l'Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione nel suo insieme, l'avviamento nonché il buono stato di conservazione (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato

in conformità al Contratto) di ciascun singolo bene costituente l'Azienda medesima.

L'Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda sotto i correnti identificativi commerciali, consentendosi pertanto e senza riserve da parte della Affittante l'utilizzo quale segno distintivo dell'Azienda, tra gli altri, dell'insegna "MAES" L'eventuale silenzio o l'acquiescenza dell'Affittante al mutamento dell'uso o del livello di gestione pattuiti non avranno alcun effetto a favore dell'Affittuaria.

6.2. Per tutta la durata dell'affitto l'Affittuaria si impegna a gestire l'Azienda nel rispetto di ogni norma di legge e/o regolamento applicabile all'attività svolta, impegnandosi altresì a custodire i beni mobili ricevuti con la diligenza del buon padre di famiglia. Costituisce patto essenziale l'impegno dell'Affittuaria di gestione dell'Azienda secondo un alto profilo professionale, in un servizio funzionale di dignitosa qualità, in ambienti sicuri ed efficienti.

6.3. L'Affittuaria si impegna a non concedere i beni costituenti l'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 l'Azienda.

6.4. L'Affittuaria si impegna ad assicurare che, in ogni occasione, vengano riconosciuti e rispettati i diritti dell'Affittante sui beni costituenti l'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 Know How e/o quant'altro in relazione all'Azienda e a non compiere alcun atto di disposizione dei beni e/o diritti che costituiscano l'Azienda e/o comunque che possa essere incompatibile con il perseguimento dell'interesse primario della conservazione del funzionamento e dell'avviamento dell'Affittante e dell'Azienda nell'interesse dei creditori dell'Affittante, in ogni caso nel rispetto di tutte le norme di legge.

ART. 7

Debiti, Crediti e Rapporti Contrattuali

7.1. Conformemente a quanto indicato al precedente

punto 2.5, l'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 all'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.

ART. 8

Dipendenti

8.1 I rapporti contrattuali di lavoro in essere con i n. 10 (dieci) dipendenti dell'Affittante, quali definiti nel paragrafo 2.2 e nominativamente indicati nell'elenco "DIPENDENTI" allegato al presente contratto sotto la lettera "C" (i Dipendenti), passeranno 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, come detto rappresentato, dichiara che il personale dipendente in servizio presso l'Azienda è stato assunto in conformità alle norme di legge ed è costituito esclusivamente dalle persone indicate nell'elenco "DIPENDENTI" allegato sotto la lettera "C" al presente contratto, escludendosi pertanto l'esistenza di altri rapporti di lavoro subordinato in atto al momento dell'affitto dell'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 (ad esempio stipendi, TFR, straordinari, premi) relativamente a tutto il periodo fino alla Data di Decorrenza resteranno a totale carico dell'Affittante che pertanto si 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. Alla data di cessazione dell'affitto, tutto il personale in forza all'Azienda, tornerà e/o passerà alle dipendenze dell'Affittante. Peraltro, l'Affittuaria (a) sarà tenuta a manlevare e tenere indenne l'Affittante da ogni possibile sopravvenienza passiva inherente 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).

8.4. Le Parti dichiarano di avere avviato la procedura prevista dall'art. 47 L. 428/1990

ART. 9

Dichiarazioni e garanzie dell'Affittante

9.1 L'Affittante dichiara che l'Azienda e i beni e rapporti che lo compongono sono liberi da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione. L'Affittante dichiara di avere libera e piena proprietà e disponibilità di tutti i beni di compendio dell'Azienda e dei rapporti che la compongono.

ART. 10

Manutenzioni e Migliorie

10.1. Restano a carico dell'Affittante le manutenzioni di natura straordinaria (ivi compresi gli interventi eventualmente necessari per adeguare l'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 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 di-

sciplina di cui all'articolo 11.2.

10.3 Nell'ipotesi in cui l'Affittante non si rendesse acquirente dell'Azienda, 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) potranno essere posti a carico dell'eventuale terzo acquirente, che liquiderà i costi sostenuti entro il termine di 30 giorni dall'acquisto, sempre che ciò sia compatibile con eventuali esigenze di procedure concorsuali relative all'Affittante e con le esigenze dei creditori della stessa.

ART. 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 dell'Azienda, l'Affittuaria cesserà di utilizzare l'Azienda dell'Affittante restituendo all'Affittante stessa tutti i beni costituenti l'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. Al termine dell'affitto l'Affittuaria non avrà alcun diritto per eventuali differenze di valore rispetto al valore dei cespiti dell'azienda rispetto alla data di inizio dell'affitto. Eventuali addizioni o miglioramenti separabili dall'Azienda dovranno essere asportati dall'Affittuaria prima della riconsegna dell'Azienda; in caso contrario, le acquisizioni e i miglioramenti resteranno acquisiti in proprietà all'Affittante.

L'ammortamento dei beni materiali e immateriali componenti l'azienda è previsto in capo all'Affittuaria che potrà, conseguentemente, dedurli in sede di determinazione della propria base imponibile ai fini delle imposte sui redditi.

11.3 L'Affittuaria si impegna sin d'ora a favorire, alla cessazione del Contratto, fatto salvo il caso in cui l'Affittuaria risulti aggiudicataria dell'Azienda, 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.

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

ART. 12

Offerta irrevocabile d'acquisto

12.1 L'Affittuaria, con la sottoscrizione del presente contratto, manifesta l'interesse non vincolante di presentare un'offerta irrevocabile di acquisto del compendio aziendale oggetto del presente Contratto secondo la disciplina che segue ("Offerta"):

- a) L'Offerta prevederà un corrispettivo congruo (potendo altresì prevedere che i canoni di affitto corrisposti all'Affittante in esecuzione del presente Contratto siano decurtati dal prezzo di acquisto da corrispondere) per l'acquisto dell'Azienda, oltre al valore del magazzino a quella data non corrisposto (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) l'Offerta sarà sospensivamente condizionata ai 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 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 dicembre 1990, n. 428;
 - (iv) provvedimento di autorizzazione dei competenti Organi della procedura di concordato se necessario.

ART. 13

Varie

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

13.2. Le Parti si danno reciprocamente atto di essere addivenute alla stipulazione del presente Contratto all'esclusivo scopo di mantenere il funzionamento e l'avviamento dell'Azienda nell'interesse preminente dei creditori della stessa e delle eventuali procedure, anche alternative alla liquidazione giudiziale, che dovessero riguardare la società MAES s.r.l.

L'Affittante dichiara, per l'effetto, che alcun vantaggio deriva all'Affittuaria da quanto previsto dal presente Contratto che sia incompatibile con l'interesse prevalente e primario dei creditori dell'Affittante. Inoltre le Parti si sono determinate alla conclusione del presente Contratto con la precisa volontà di rispettare tutte le norme di legge applicabili e pertanto laddove dovessero emergere incompatibilità di previsioni del presente Contratto con norme di legge inderogabili, le medesime dovranno attribuirsi a mera negligenza con necessaria ed immediata applicazione delle norme di legge applicabili. Inoltre, in ragione di tutto ciò, resta altresì inteso che il contenuto del presente Contratto, non limiterà in alcun modo gli Organi dell'Affittante (previa idonea informativa all'Affittuaria) in relazione a decisioni che gli stessi si trovino a dover assumere e/o ad atti che i medesimi debbano eventualmente compiere in osservanza di obblighi di legge sugli stessi gravanti, compresa l'eventuale presentazione di istanze alle competenti Autorità, se del caso, anche per l'ammissione a procedure concorsuali alternative al fallimento ovvero per la declaratoria di fallimento dell'Affittante laddove dovessero verificarsi i presupposti di legge, volendo le Parti con il presente Contratto vedere rispettate tutte le norme inderogabili di legge.

13.3 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.

13.4. 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.

ART. 14

Foro competente

14.1 Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione, al perfezionamento e/o all'esecuzione del Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro del territorio in cui è sita l'azienda.

* * *

Le parti, come detto rappresentate, dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di procedere all'aggiornamento della carta di circolazione dei veicoli in oggetto entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Le spese del presente contratto, quelle inerenti e conseguenti staranno a carico dell'Affittuaria che, come detto rappresentata, espressamente le assume.

Si chiede la registrazione del presente atto con imposta in misura fissa, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, trattandosi di atto soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto.

Le parti, come detto rappresentate, richiedono al notaio autenticante la presente scrittura di conservarla permanentemente nella sua raccolta.

F.to: -

Repertorio n. 96209 Raccolta n. 40226

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto notaio Tania Andrioli residente in Palmanova ed iscritto nel Collegio Notarile di Udine, certifico che i richiedenti signori:

- , nato a () il
- , residente a ,
, nella sua qualità e veste di Amministratore Unico, munito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della società a responsabilità limitata "MAES s.r.l.", con sede a Savigliano (CN), Via Montebianco n.c. 14, iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo, numero di iscrizione, codice fiscale e Partita IVA 00168860047, iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cuneo con il numero REA: CN-63737;

- , nato a () il
- , domiciliato per la carica a

(...), nella sua qualità e veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società per azioni '...', con sede a

, capitale sociale di euro 5.000.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di ..., numero di iscrizione, codice fiscale e Partita I.V.A.: ... iscritta presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di ... con il numero R.E.A.: ..., autorizzato con verbale del Consiglio di Amministrazione di data 3 marzo 2025;

della cui identità personale, veste rappresentativa e poteri io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la propria firma in calce alla scrittura privata che precede e a margine dei fogli intermedi, essendo le ore quattordici e minuti dieci.

Io notaio ho dato lettura del testo della scrittura privata che precede.

Palmanova (UD), Via Bandiera Moro 13 scala 7, addì 7 (sette) marzo 2025 (duemilaventicinque).

F.to: Tania Andrioli Notaio (L.S.)

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 03 MARZO 2025

In questo giorno 03 marzo 2025 alle ore 17.00 presso la sede sociale in , si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società " " per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

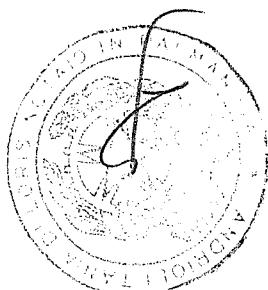
- 1) * * * * * O M I S S I S * * * * *
- 2) Autorizzazione all'affitto di azienda
- 3) Varie ed eventuali

A termini di statuto assume la presidenza il Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché Amministratore delegato che, con l'unanime consenso dei presenti, invita la responsabile amministrativa sig.ra a fungere da Segretario.

Il Presidente constata e fa constatare la regolare convocazione della riunione e la presenza dei consiglieri, Sig. e collegati in videoconferenza dei sindaci

Dichiara, pertanto, il Consiglio validamente costituito e atto a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

* * * * * O M I S S I S * * * * *



Passando al secondo punto all'ordine del giorno prende la parola il Presidente comunicando che la società MAES s.r.l. con sede legale in Via Montebianco, 14 a 12038 Savigliano (CN) – P. IVA 00168860047 ha deciso di affittare l'azienda che conduce negli immobili siti allo stesso indirizzo della sede legale. Trattasi di un'attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di materiali di termoidraulica, sanitari e finiture per la casa. L'immobile in cui viene svolta l'attività è di proprietà di terzi ed è stato già raggiunto un accordo per la stipula di un nuovo contratto di locazione con la

Il Presidente sottolinea che il punto vendita, sia per il posizionamento strategico, sia per il fatturato (pari a circa euro 3,0 milioni annui) che già sviluppa, ha un potenziale che risulta significativo. L'affitto di azienda proposto permette di consolidare ed espandere la presenza di nella regione Piemonte dove la società ha già 7 punti vendita. Il canone ipotizzato per l'affitto d'azienda corrisponde ad euro 60.000,00 (sessantamila/00) annui e di tale affitto faranno parte il trasferimento di 11 dipendenti attualmente in organico nella MAES s.r.l., gli impianti, le attrezzature, i mezzi, i marchi ed una serie di contratti di servizio che si andranno ad identificare. La durata sarà di 6 anni e sarà rinnovabile per eguale periodo.

Il Presidente informa i presenti che tale affitto esclude tassativamente l'assunzione di qualsiasi posizione debitoria e creditoria pregressa che resterà a carico della MAES s.r.l., inoltre le merci di magazzino saranno oggetto di separato contratto estimatorio che prevederà il pagamento delle stesse ad avvenuta vendita con fatturazione mensile.

La Sinergia ipotizzata, grazie anche al "parco" clienti già in essere nell' azienda oggetto di affitto, è significativa anche in considerazione dell'alta concentrazione di popolazione e di aziende delle zone limitrofe.

Il Consiglio di Amministrazione, udita la comunicazione del Presidente e valutate tutte le argomentazioni evidenziate, delibera di accogliere la proposta dando il più ampio mandato al Presidente dott. Vincenzo Zanutta e al Vice Presidente ing. Gianluca Zanutta a compiere in via disgiunta, tutti gli atti necessari, inerenti e conseguenti a perfezionare l'affitto di azienda sopra descritto senza limitazione alcuna.

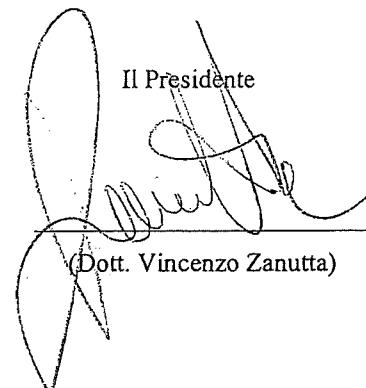
Dopodiché, null'altro essendoci da discutere la seduta viene tolta alle ore 18,00 previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Segretario

Cristina Chiesa

(Cristina Chiesa)

Il Presidente
(Dott. Vincenzo Zanutta)

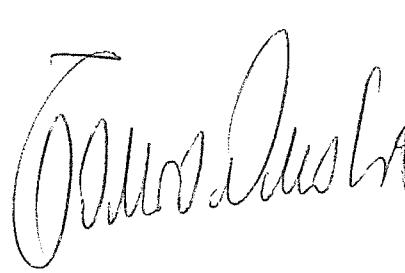


N. 96.207 di Repertorio

Io sottoscritto notaio Tania Andrioli residente a Palmanova ed iscritto nel Collegio Notarile di Udine, certifico che il presente estratto è conforme a quanto riportato nel libro Verbali del Consiglio di Amministrazione della società "Zanutta S.p.A.", con sede a Muzzana del Turgnano (UD), Via Castions n.c. 5.

Detto libro, debitamente bollato, venne vidimato inizialmente in data 17 agosto 2022 dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pordenone - Udine - Ufficio del Registro delle Imprese al n. 2872 Reg. Vidimazioni ed è tenuto ai sensi di legge.

Palmanova, Via Bandiera Moro n.c. 13, scala sette, addì 7 (sette) marzo 2025 (duemilaventicinque).



The stamp is circular with the text "NOTARIALE DI PALMANOVA" around the perimeter. In the center, it features a coat of arms with a lion and a castle, surrounded by the words "NOTARIALE DI PALMANOVA".

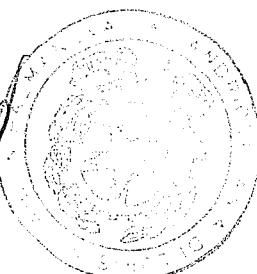
Allegato "B" al n. 40.226 di raccolta.

All. " ____" - Cespiti

CESPIRE	ANNO	TARGA
N. 4 RENAULT CLIO	2017	FK614VN
		FL371LX
		FL372LX
		FT854HR
IVECO DAILY	2017	ER356DJ
AUTOCARRO IVECO/E4	2010	EB688HG
GRU PER AUTOCARRO	2010	
CARRELLO ELEVATORE OME25	1992	
N.2 CARRELLI ELEVATORI OMD25	2007	
MACCHINE ELETTRONICHE PER L' UFFICIO E IMPIANTI INTERNI SPECIFICI DI COMUNICAZIONE	VARI	
ARREDO SALA MOSTRA, BOX ESPOSITIVI, ESPOSITORI,ILLUMINAZIONE, MATERIALI E LAVORO	VARI	
VARIE (N.2 TRANSPALLET,N.1 CLIPPER, N.1 MACCHINA PER JOLLY, CARRELLI, ARREDO UFFICI)	VARI	
TENSOSTRUTTURA A TUNNEL A DOPPIA FALDA (L.14000XP.35000XH.4200)	2024	
SCAFFALI ZINCATI AD INCASTRO PORTAPALLETS E IMPIANTO ELETTRICO	2024	

W. W. Miller
Brookhaven

John D. Holt

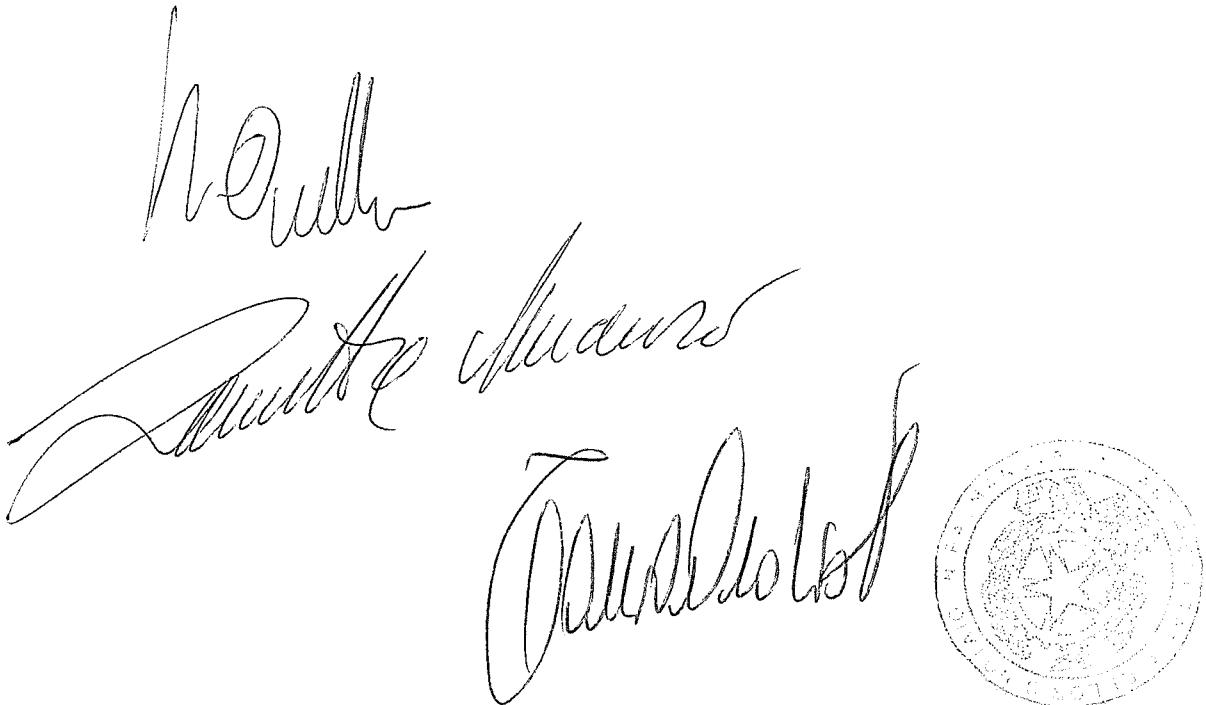


Allegato "C" al n. 40.226 di raccolta;

ALL. " "

DIPENDENTI

N.	COGNOME	NOME	SEDE	DATA ASSUNZIONE	QUALIFICA	LIVELLO
1	BIONDI	DANIELE	SAVIGLIANO	01/04/2021	IMPIEGATO	3
2	DALL'AGNOL	OSCAR	SAVIGLIANO	12/11/2024	IMPIEGATO	4
3	DONALISIO	ROBERTA	SAVIGLIANO	01/12/2010	IMPIEGATO	3
4	FANIGLIULO	EROS	SAVIGLIANO	09/10/2023	IMPIEGATO	3
5	LA ROSA	PIETRA	SAVIGLIANO	03/01/2025	IMPIEGATO	4
6	NASSO	VINCENZO	SAVIGLIANO	01/06/2007	OPERAIO	5
7	ROASIO	BEATRICE	SAVIGLIANO	01/03/2021	APP.IMP	4
8	SASIA	ROBERTO	SAVIGLIANO	01/10/2020	OPERAIO	4
9	SOKOLI	NIKOLO	SAVIGLIANO	13/12/2023	APP.IMP	6
10	STRUMIA	DANIELA	SAVIGLIANO	13/01/2025	IMPIEGATO	3



Handwritten signatures are present in the lower half of the page. One signature is on the left, and another is on the right, both appearing to be in cursive ink. To the right of the signatures is a circular official seal or stamp, which is partially visible and appears to be a government emblem.

