



Avv. Antonio Caranci
Notaio

Repertorio N. 54922

Raccolta N. 21402

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

tra

Società "PAUSE ATELIER DEI SAPORI S.R.L.", Società unipersonale, con sede in Reggio nell'Emilia, Via Bligny N. 1/A, capitale sociale Euro 30.000,00, iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia al N. 02771650351, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché al N. 312116 del R.E.A., in persona di **CARLA RINALDI**, nata a [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, domiciliata per la carica presso la sede sociale, munita degli occorrenti poteri in forza di verbale di assemblea del socio unico del 18 febbraio 2025 (di seguito "Concedente" o "Affittante")

e

Società "COOPERATIVA ITALIANA DI RISTORAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggio nell'Emilia, via Nobel 19, iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia al N. 00464110352, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché al N. 132738 del R.E.A., in persona di **DAVIDE MAUTA**, nato a [REDACTED]

[REDACTED], nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la



sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza di de-

libera del Consiglio di Amministrazione del 27 febbraio 2025

(di seguito "Affittuaria")

(Affittante ed Affittuaria ciascuna singolarmente "parte" e

congiuntamente "parti");

premessi che

A) la Concedente ha la libera disponibilità dell'immobile sito

in Reggio Emilia alla via Bligny 1/A, avente destinazione

commerciale, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune

di Reggio Emilia al Foglio 128 particella 79, subalterno 9, il

tutto come meglio individuato nella planimetria sub Allegato A

(di seguito i "Locali"), per effetto del contratto di sub-

concessione degli spazi (Allegato F);

B) la Concedente è titolare unica ed esclusiva ed ha la di-

sponibilità piena e incondizionata del complesso aziendale

costituito da beni mobili, dai rapporti contrattuali e dai

rapporti di lavoro unitamente organizzati, insistente nei

Locali (di seguito "Ramo d'Azienda"), avente ad oggetto

l'attività di somministrazione di alimenti e bevande su una

superficie di mq 1896,66 sotto l'insegna "Pause Atelier dei

Sapori" (di seguito la "Insegna") in forza dell'autorizzazione

per la somministrazione di alimenti e bevande del Comune di

Reggio Emilia, a seguito di pratica n. VLCCLD69H07H223K-

201712291219-67405 di subingresso in attività di bar/risto-

rante e commercio al dettaglio generi alimentari del 10 gen-

naio 2018, nonché della licenza di vendita di prodotti alcolici assoggettati ad accisa n. REM04766H del 23 gennaio 2020, su una superficie di mq 1896,66, che si allega sub **Allegato B** (di seguito "Autorizzazione");

C) l'Affittuaria opera nel settore della ristorazione commerciale ed è interessata a condurre in affitto il Ramo d'Azienda, come infra individuato, sul presupposto di poter esercitare la propria attività di somministrazione di alimenti e bevande nei Locali, previo subingresso pro tempore nell'Autorizzazione;

D) le Parti intendono regolare i propri rapporti in base a quanto convenuto e stabilito nel presente contratto di affitto del ramo d'azienda (di seguito il "Contratto").

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

La Concedente concede in affitto all'Affittuaria, che accetta a proprio rischio imprenditoriale, il Ramo di Azienda ai termini e condizioni di cui al Contratto.

Le parti espressamente dichiarano e prendono atto che il Contratto configura un affitto di ramo di azienda, avendo quest'ultimo per oggetto un complesso di beni collegati tra loro per l'esercizio di un'attività di impresa. L'affitto



viene quindi concluso ai sensi e per, gli effetti dell'art.

2562 c.c., laddove non espressamente derogato con le pattuizioni contenute nel Contratto.

L'Affittuaria prende atto che il Ramo di Azienda è stato costituito dalla Concedente, quale società con socio unico la Fondazione Reggio Children - Centro Internazionale Loris Malaguzzi ETS, al fine di valorizzare la ricerca, anche scientifica, sul cibo e sul gusto, attraverso processi di innovazione, sperimentazione, formazione e informazione.

ARTICOLO 3 - CONSISTENZA DEL RAMO DI AZIENDA

Il Ramo d'Azienda è costituito unicamente dai seguenti beni e/o rapporti giuridici, unitariamente organizzati per l'esercizio del servizio di ristorazione commerciale di cui alle premesse:

a) il diritto di godimento ed utilizzo pacifico ed ininterrotto dei Locali per tutta la durata del presente Contratto, nei limiti e sensi di cui al contratto di sub-concessione degli spazi (Allegato F), che l'Affittuaria dichiara di ben conoscere;

b) il diritto di godimento ed utilizzo pacifico ed ininterrotto degli impianti, le attrezzature e gli arredi facenti parte del patrimonio aziendale meglio identificati sub **Allegato C)** del presente Contratto per tutta la durata del presente Contratto;

c) il diritto di subingresso pro tempore nell'Autorizzazione

per tutta la durata del Contratto;

d) il godimento pro tempore del marchio "Pause Atelier dei Sapori" dell'avviamento limitatamente ai Locali alle condizioni e termini fissati nel presente Contratto;

e) i rapporti con. n. 13 dipendenti addetti al Ramo d'Azienda, che dalla Data di Decorrenza del Contratto proseguiranno con l'Affittuaria ai sensi dell'art. 2112 c.c., salvo quando altrimenti specificato e indicati nell'**Allegato E**) ("Dipendenti");

f) il sito web ed i canali di comunicazione;

g) esclusivamente gli altri rapporti contrattuali relativi al Ramo d'Azienda elencati tassativamente nell'**Allegato D.**

Le parti si danno reciprocamente atto ed espressamente convengono che ogni altro bene, credito, debito, diritto e/o rapporto non individuato nel presente articolo e negli allegati in esso richiamati è espressamente escluso dal Ramo d'Azienda e non costituirà quindi oggetto di concessione in godimento all'Affittuaria.

In particolare, a titolo esemplificativo, nel Ramo di Azienda non sono ricompresi:

a. i beni immateriali quali le migliorie su beni di terzi riguardanti i Locali;

b. licenze d'uso di software;

c. tutti i debiti (nei limiti consentiti dalla legge), crediti, diritti, responsabilità e garanzia di qualsiasi natura



prestata dalla Concedente nel periodo antecedente alla Data di Decorrenza, come di seguito definita, resteranno a carico ed a favore della Concedente stessa, così come i debiti e crediti sorti dopo la Data di Efficacia (essa inclusa) sono di competenza dell'Affittuaria;

d. le merci ed i segni distintivi della Concedente;

e. i contratti, con la conseguenza che l'Affittuaria non subentrerà nei contratti, né in tutte le obbligazioni da questi derivanti stipulati per l'esercizio del Ramo di Azienda antecedentemente alla sottoscrizione del presente Contratto, fatta eccezione per i contratti tassativamente specificati all'Allegato D.

L'Affittuaria dichiara di essere a conoscenza che i Locali non potranno essere gravati da diritti reali di garanzia o altri gravami o pesi, nonché vi sono parti comuni in regime di condominio, come da regolamento d'uso degli spazi allegato al presente Contratto, e di accettare di rimborsare alla Concedente le spese per le parti comuni condominiali.

Il Ramo di Azienda non include i brevetti o altri sistemi di tutela di prodotti nel tempo acquisiti dalla Concedente.

ARTICOLO 4 - DECORRENZA, DURATA E RECESSO

Il Contratto avrà la durata fino al 31/12/2029 a decorrere dal 01/03/2025 ("Data di Decorrenza")

La Concedente si impegna a consegnare all'Affittuario il Ramo di Azienda in data 01/03/2025 ("Termine"), unitamente ai Lo-

cali, libero da merci, persone, cose diverse dai beni aziendali di cui agli Allegati C) ed E), nonché da qualsivoglia vincolo, limitazione onere o diritto altrui sugli stessi, fatta eccezione per quanto previsto dal contratto di cui all'Allegato F). Della consegna verrà dato atto in un apposito verbale che le parti redigeranno congiuntamente.

In caso di ritardo nella consegna da parte della Concedente rispetto al Termine la Concedente stessa sarà tenuta a versare, a titolo di penale, all'Affittuario un importo pari ad Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo nella consegna, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore. Al contempo, analoga penale è prevista a carico dell'Affittuaria ed a favore della Concedente ove l'Affittuaria ritardi la presa in consegna del Ramo di Azienda rispetto al Termine.

In caso di mancata consegna da parte della Concedente ovvero nel caso di mancata presa in consegna da parte dell'Affittuaria del Ramo di Azienda con un ritardo protrattosi per più di 15 (quindici) giorni rispetto al Termine, la parte non inadempiente, previa diffida con assegnazione di termine non inferiore a cinque giorni, avrà diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. mediante semplice comunicazione scritta, fermo restando l'obbligo della parte inadempiente di corrispondere la penale prevista al comma precedente fino alla risoluzione del Contratto, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.



In caso di risoluzione anticipata del contratto di sub-con-
cessione e d'uso di spazi presenti al Centro Internazionale
Loris Malaguzzi di cui all'allegato F, l'Affittuaria avrà
diritto ad una penale pari ad Euro 120.000,00 (centoventimila
virgola zero).

L'Affittuaria avrà facoltà di recedere anticipatamente dal
presente Contratto, in qualsiasi momento e per qualsiasi mo-
tivo, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi da inviarsi alla
Concedente a mezzo PEC, ed efficacia del recesso dal primo
giorno del quarto anno di durata del Contratto ovvero dal
01/03/2028.

**ARTICOLO 5 - CANONE D'AFFITTO, MODALITA' DI PAGAMENTO SPESE ED
ONERI**

Il canone d'affitto del Ramo d'Azienda ("Canone") viene con-
venuto come segue:

- Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), oltre IVA, per il
periodo dal 01/03/2025 al 31/12/2025;
- Euro 70.000,00 (settantamila/00), oltre IVA, per l'anno 2026
ossia a partire dal 01/01/2026 e fino al 31/12/2026;
- Euro 80.000,00 (ottantamila/00), oltre IVA, a partire dal
01/01/2027 e per ogni annualità successiva.

Il canone sarà corrisposto in rate trimestrali anticipate di
pari importo, previo ricevimento della relativa fattura, me-
diante bonifico bancario da eseguirsi entro il giorno 5 di
ciascun trimestre, intendendosi la decorrenza di ciascun

trimestre al 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di
ogni anno, sul conto corrente della Concedente con IBAN IT2-
9R0850912800027010022701.

La prima rata del canone di importo pari ad Euro 5.000,00
(cinquemila/00), oltre IVA, per il periodo di competenza
fino al 31 marzo 2025, sarà corrisposta entro il 7 marzo 2025.

A partire dal 01/04/2026, l'importo del Canone sarà aggiornato
annualmente (ossia ogni gennaio) in base al 75% della varia-
zione percentuale dell'indice generale ISTAT dei prezzi al
consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi
con riferimento all'anno precedente.

Sono a carico dell'Affittuaria le spese condominiali, per
quanto di competenza, e le utenze connesse alla gestione del
Ramo di Azienda. È altresì a carico dell'Affittuaria la tas-
sa/tariffa per lo smaltimento dei rifiuti, obbligandosi
l'Affittuaria a effettuare, entro 30 giorni dal Termine, la
voltura presso gli uffici competenti. In caso di omissione,
resta fermo il diritto per la Concedente alla ripetizione
delle somme sostenute a tale titolo. Si precisa che parte
delle utenze risultano essere comuni con altri utilizzatori
del medesimo compendio immobiliare, pertanto l'Affittuaria si
obbliga a corrispondere all'Affittante la quota di propria
competenza sulla base dei parametri di riparto, in conformità
a quanto previsto dal regolamento allegato (Allegato I).

ARTICOLO 6 - LAVORI, IMPIANTI, INSEGNE, TELECAMERE



La Concedente si impegna sin da ora a prestare il proprio consenso affinché l'Affittuaria possa eseguire nel corso dell'intera vigenza del Contratto eventuali lavori di potenziamento, allestimento e ristrutturazione dei Locali che riterrà opportuni purché nel pieno rispetto della normativa vigente in materia edilizia ed urbanistica, ferma la preventiva autorizzazione delle Autorità competenti, se necessaria.

Il consenso a ogni e qualsiasi modifica, allestimento o ristrutturazione dei Locali, ivi incluse modifiche di layout interne, dovrà essere richiesto tassativamente in modo preventivo e scritto e l'Affittuaria non potrà darvi corso se non dopo che la Concedente avrà reso il proprio consenso in forma scritta. A tal riguardo, l'Affittuaria dichiara di essere consapevole che i Locali non sono nella proprietà della Concedente, ma solo nella disponibilità e che, pertanto, ogni e qualsiasi modifica, allestimento o ristrutturazione dovrà essere preventivamente concordate, ai sensi di quanto previsto dal contratto sub Allegato F).

La Concedente si impegna a sottoscrivere, sussistendone le condizioni anche ai sensi di quanto previsto dal contratto sub allegato F), qualsiasi permesso e/o autorizzazione che fosse necessaria per l'esecuzione da parte dell'Affittuaria dei suddetti lavori, i cui costi oneri e spese resteranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

La Concedente autorizza sin da ora l'Affittuaria ad installare

e mantenere nel Ramo d'Azienda i propri impianti e i macchinari di condizionamento / riscaldamento / raffrescamento / trattamento aria con realizzazione di tutte le opere necessarie, anche edili, per l'installazione ed il funzionamento di essi. Tali opere dovranno essere autorizzate ai sensi del secondo comma del presente articolo.

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONI

La Concedente, attraverso il Regolamento Condominiale, ha autorizzato l'affidamento delle attività di global service ad una Società terza e, nello specifico, le attività di manutenzione ordinaria degli impianti rientrano tra tali attività. Le parti si danno dunque atto che la manutenzione ordinaria dei Locali e delle attrezzature ed arredi che servono il Ramo di Azienda è ad onere e carico dell'Affittuaria, mentre la manutenzione ordinaria degli impianti sarà effettuata dalla Società affidataria del servizio di global service, come previsto dal Regolamento di Condominio e riaddebitato, per quota parte all'Affittuaria da parte dell'Affittante, come da Regolamentazione parti comune o condivise.

La manutenzione straordinaria dei Locali, degli impianti e delle attrezzature ed arredi che servono il Ramo d'Azienda è a carico della Concedente, ivi inclusa l'eventuale sostituzione dei beni. La Concedente è altresì obbligata, ove previsto specificatamente dalla legge, a provvedere a ogni eventuale intervento di adeguamento dei Locali alle normative di volta



in volta vigenti al fine di garantire il godimento dei Locali all'Affittuaria, e ne sopporterà tutte le relative spese. _____

Le Parti convengono che qualora, durante il periodo di vigenza del Contratto, si rendesse necessario procedere a lavori non di spettanza dell'Affittuaria, quest'ultima ne darà notizia alla Concedente e, ove questa non vi provvedesse (direttamente o indirettamente) entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla richiesta scritta da parte dell'Affittuaria a mezzo PEC, quest'ultima sarà autorizzata all'esecuzione dei lavori relativi con diritto di ottenere il rimborso integrale del costo sostenuto, anche tramite compensazione legale di tali importi con il canone dovuto alla Concedente ai sensi del Contratto. _____

**ARTICOLO 8 - RICONSEGNA DEL RAMO DI AZIENDA, MIGLIORIE E D
ADDIZIONI** _____

Allo scadere del presente Contratto e in ogni caso di sua anticipata cessazione, l'Affittuaria si impegna a riconsegnare alla Concedente il Ramo di Azienda nei 20 (venti) giorni successivi, libero da persone e da cose di sua pertinenza, nello stato di fatto in cui si trova al momento della sotto-scrizione del presente atto. _____

I beni e le attrezzature acquistate dall'Affittuaria e immessi nel Ramo di Azienda rimarranno di sua esclusiva proprietà e, alla cessazione per qualsiasi causa del Contratto, potranno essere da questa rimossi ed asportati dal Ramo d'Azienda. _____

L'Affittuaria si obbliga a fare tutto quanto necessario af-

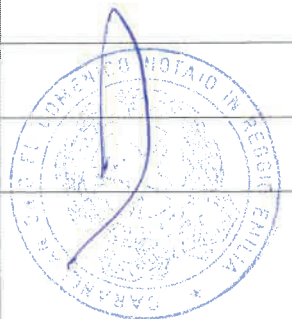
finché l'Autorizzazione venga volturata alla Concedente alla scadenza o cessazione per qualsiasi causa del presente Contratto.

L'Affittuaria sarà tenuta al ripristino di ogni e qualsiasi opera eventualmente realizzata, salvo che la Concedente non decida di ritenere le stesse senza corrispondere alcun indennizzo o compenso. Le Parti convengono che l'Affittuaria potrà in ogni caso asportare - anche parzialmente e a propria insindacabile discrezione - i propri mobili, gli arredi e le attrezzature (ove non di proprietà della Concedente), nonché le addizioni e migliorie apportate ai Locali, salvo che la Concedente ne richieda il mantenimento specifico previa concorde definizione del prezzo.

ARTICOLO 9 - AUTORIZZAZIONE

La Concedente dichiara e garantisce che l'Autorizzazione è pienamente valida, vigente ed efficace alla data odierna nonché liberamente volturabile a terzi aventi titolo. La Concedente si impegna a prestare ogni più ampio ed opportuno assenso e collaborerà con l'Affittuaria per tutto quanto eventualmente necessario ed opportuno ad ottenere l'intestazione per affitto dell'Autorizzazione in favore dell'Affittuaria.

L'Affittuaria è autorizzata sin d'ora ad esperire, a propria cura e spese, tutte le pratiche amministrative che si rendessero eventualmente necessarie per operare la predetta in-



testazione a proprio favore.

L'inesistenza, invalidità o inefficacia dell'Autorizzazione per atto e/o fatto e/o mancanza imputabile alla Concedente costituiranno causa di risoluzione del Contratto ex articolo 1456 c.c. e daranno diritto all'Affittuaria di pretendere il risarcimento di tutti i danni subiti.

Resta altresì inteso che la mancata intestazione dell'Affittuaria nell'Autorizzazione nonché la revoca, sospensione o ritiro della stessa nel corso della vigenza del presente Contratto per cause non imputabili all'Affittuaria stessa costituiranno condizioni risolutive del Contratto come meglio precisato infra.

ARTICOLO 10 - CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO

La Concedente prende atto e riconosce che l'Affittuaria si è determinata alla stipula del Contratto sul presupposto di poter esercitare nei Locali un'attività di somministrazione di alimenti e bevande su una superficie di almeno 1896 mq.

L'Affittuaria, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni diretti ed indiretti, ha diritto di risolvere automaticamente il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. nelle seguenti ipotesi:

a. mancata intestazione pro tempore per affitto dell'Affittuaria nell'Autorizzazione per cause non imputabili all'Affittuaria;

b. revoca, ritiro, sospensione, in qualsiasi momento durante

la vigenza del Contratto, dell'Autorizzazione per cause non imputabili all'Affittuaria;

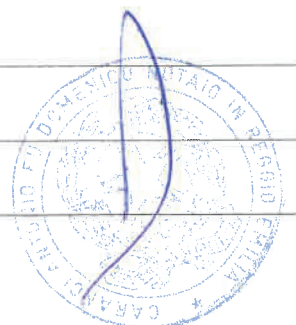
c. il fatto che i Locali risultassero, durante la vigenza del Contratto, inagibili, non conformi alla vigente normativa e/o inidonei all'uso.

L'Affittuaria potrà esercitare il diritto di risoluzione automatica del Contratto inviando alla Concedente comunicazione scritta a mezzo PEC, salvo quanto previsto all'art. 4 per la specifica ipotesi ivi regolata; la risoluzione sarà efficace dalla data di ricezione di tale comunicazione, con obbligo in capo all'Affittuaria di restituire il Ramo di Azienda alla Concedente, nei tempi e nelle condizioni previste nel Contratto.

Resta tuttavia inteso che, essendo pattuite le condizioni risolutive nell'esclusivo interesse dell'Affittuaria, quest'ultima potrà liberamente rinunciarvi, anche successivamente al loro avveramento, previa comunicazione scritta alla Concedente.

Parimenti la Concedente, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni diretti ed indiretti, ha diritto di risolvere automaticamente il Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. nell'ipotesi di violazione, da parte dell'Affittuaria, degli impegni di cui all'art. 16.

La Concedente potrà esercitare il diritto di risoluzione automatica del Contratto inviando all'Affittuaria comunicazione



scritta a mezzo PEC; la risoluzione sarà efficace dalla data di ricezione di tale comunicazione, con obbligo in capo all'Affittuaria di restituire il Ramo di Azienda alla Concedente, nei tempi e nelle condizioni previste nel Contratto.

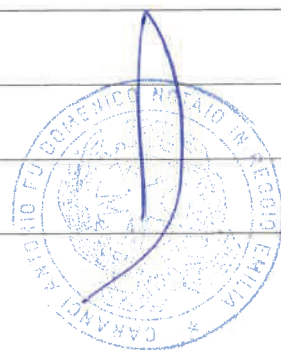
Resta tuttavia inteso che, essendo pattuite le condizioni risolutive nell'esclusivo interesse della Concedente, quest'ultima potrà liberamente rinunciarvi, anche successivamente al loro avveramento, previa comunicazione scritta all'Affittuaria.

ARTICOLO 11 - RAPPORTI DI LAVORO

Consequentemente agli accordi intercorsi tra le Parti ed alle dichiarazioni di regolarità espresse dalla Concedente, consapevole delle proprie responsabilità in caso di dichiarazione mendace, da cui emerge e viene espressamente sancita l'esclusione di ogni responsabilità (solo nei rapporti interni) dell'Affittuaria per i debiti pregressi nei confronti dei dipendenti della Concedente, per qualsiasi titolo, ragione o causa maturati sino alla Data di Decorrenza del presente atto, l'Affittuaria subentra, con efficacia dal medesimo giorno, nella titolarità dei rapporti da lavoro con i dipendenti così come nominativamente ed espressamente indicati nell'elenco condiviso con le OO.SS. che si allega al presente atto sotto l'Allegato E), escludendosi l'esistenza di altri rapporti di lavoro subordinato attinenti al Ramo d'Azienda in atto al momento di efficacia del presente Contratto.

L'Affittante dichiara altresì che le retribuzioni corrisposte ai predetti Dipendenti sono sempre state corrispondenti al contratto collettivo di categoria applicato e agli eventuali accordi individuali in essere tra le parti, nonché di aver costantemente e correttamente provveduto a versare i dovuti contributi previdenziali ed assistenziali, anche in relazione alle forme di previdenza complementare, e ad operare e versare le prescritte trattenute fiscali. L'Affittante dichiara inoltre di non aver sottoscritto o comunque di essere tenuta al rispetto di alcuna contrattazione territoriale o aziendale di secondo livello e che pertanto non sussistono obblighi o condizioni di miglior favore sia sul piano normativo che su quello retributivo che l'Affittuaria sarebbe tenuta a garantire ai dipendenti facenti parte del Ramo d'Azienda.

La Concedente resterà responsabile nei confronti dei Dipendenti per tutti i loro diritti a qualsiasi titolo maturati sino alla Data di Decorrenza dell'affitto; viceversa, l'Affittuaria sarà responsabile nei confronti dei Dipendenti per tutti i loro diritti a qualsiasi titolo maturati nel corso del periodo di vigenza del Contratto; la Concedente si obbliga a garantire, manlevare e tenere indenne l'Affittuaria da ogni responsabilità, pretesa dei Dipendenti, accertata, in corso di accertamento e/o non ancora accertata, nascente e/o comunque connessa a cause anteriori e non imputabili in alcun modo all'Affittuaria o suoi aventi causa. Eventuali versamenti e-



seguiti dall'affittuaria a favore dei Dipendenti appartenenti al ramo oggetto di affitto, relativamente ad emolumenti da questi maturati a qualsiasi titolo, sino alla Data di Decorrenza ed in virtù di un'obbligazione di natura solidale, leghittimerà l'Affittuaria medesima ad agire, anche in via di regresso, verso la Concedente per la restituzione di quanto versato. _____

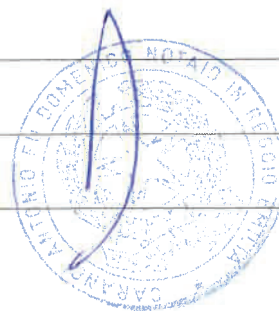
Qualora l'Affittuaria pagasse dei debiti, anche attinenti ai rapporti di lavoro prima intercorrenti con la Concedente, imposte e/o tasse e/o a titolo di trattenute previdenziali, sorti antecedentemente e/o, comunque, connessi a cause anteriori alla data del precedente contratto in essere tra le parti e di cui alla lett. a), anche se noti solo successivamente alla stipula dello stesso, avrà diritto all'immediato rimborso da parte della Concedente, anche in via di regresso relativamente ad obbligazioni di natura solidale, solo ed esclusivamente se essi non siano imputabili in alcun modo all'Affittuaria o suoi aventi causa. Resta inteso tra le parti che qualora la Concedente, in violazione del precedente punto 2, non dovesse provvedere al rimborso delle somme versate dall'Affittuaria, quest'ultima - ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1252 c.c. - avrà diritto a compensare dette somme con gli importi da versare a titolo di canone di affitto. _____

La provvista relativa ai titoli di cui al punto precedente non verrà trasferita a CIRFOOD in un'unica soluzione e conte-

stualmente alla stipula del presente contratto. Quanto ai ratei di quattordicesima mensilità, la Concedente provvederà alla liquidazione integrale dei ratei maturati alla data di Decorrenza del presente accordo relativi alla quattordicesima mensilità all'Affittuaria entro e non oltre il 31 maggio 2025. Quanto ai ratei di tredicesima mensilità, la Concedente provvederà alla liquidazione integrale dei ratei maturati alla data di Decorrenza del presente accordo relativi alla tredicesima mensilità all'Affittuaria entro e non oltre il 31 ottobre 2025.

Quanto a ferie e permessi maturati alla Data di Decorrenza dell'affitto, la Concedente trasferirà la relativa provvista all'AFFITUARIA col pagamento di rate mensili di Euro 5.000,00, a decorrere dal mese di aprile 2025 e fino a concorrenza del relativo debito. La concedente trasmetterà all'Affittuaria il prospetto di ferie e permessi accumulati dai Dipendenti alla Data di Decorrenza entro e non oltre il giorno 15 del mese successivo a quello di efficacia del presente accordo.

Quanto al TFR, l'Affittuaria trasmetterà trimestralmente alla Concedente il prospetto delle somme pagate ai dipendenti (per i casi di dimissioni, licenziamento, anticipazioni ai sensi di legge, ecc.) e i relativi cedolini. La Concedente trasmetterà all'Affittuaria la provvista per la quota a proprio carico entro 30 giorni dalla trasmissione del prospetto e dei cedolini.



La Concedente dichiara formalmente e ad ogni fine di legge e di contratto che gli importi maturati dai lavoratori transi-
tati alla cessionaria per TFR, ferie, permessi, sono quelli indicati nell'apposito tabulato, comprensivo della quota dei contributi previdenziali ed assistenziali, del relativo TFR maturato sui ratei, oltre alla puntuale indicazione di eventuali contributi versati all'INPS su ferie e permessi non goduti con maturazione superiore ai 18 mesi, che è stato fornito alla cessionaria in relazione ai singoli lavoratori con pec in data 27 febbraio 2025 con la situazione al 31 gennaio 2025 e che sarà aggiornato a cura della concedente entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Qualora la Concedente non provvedesse a fornire all'Affittuaria la provvista necessaria per il pagamento del TFR, dei ratei di tredicesima e delle spettanze rivendicate dal lavoratore o dai terzi aventi diritto nei confronti della Concedente medesima, nei tempi previsti nei commi precedenti, l'Affittuaria potrà trattenere per sè, anche in via di regresso, una somma, a titolo di canone di affitto dell'Azienda, di ammontare corrispondente agli importi dovuti dalla Concedente.

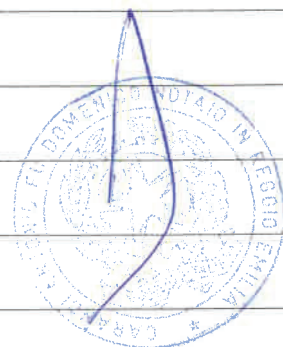
L'Affittante dichiara di avere sottoscritto un accordo individuale per la rateizzazione del netto a pagare del cedolino di liquidazione del TFR per una dipendente dimessasi per

pensionamento; trattandosi di debito formatosi anteriormente alla Data di Decorrenza, questo resta di esclusiva competenza dell'Affittante, così come previsto ai commi precedenti. Si da' atto che anche per tale debito vale il principio di competenza e che sarà cura dell'Affittante regolare direttamente i pagamenti verso tale ex dipendente sino a concorrenza del saldo della posizione debitoria.

L'Affittante dichiara di avere formalizzato un accordo di rateizzazione con l'INPS in relazione ai versamenti previdenziali per periodi antecedenti la Data di Decorrenza; pertanto anche tali debiti e il pagamento del predetto piano di rateizzazione restano di competenza dell'Affittante.

La Concedente dichiara formalmente e ad ogni fine di legge e di contratto che gli importi maturati dai lavoratori transistati alla cessionaria per TFR, ferie, permessi, sono quelli indicati nell'apposito tabulato, comprensivo della quota dei contributi previdenziali ed assistenziali, del relativo TFR maturato sui ratei, oltre alla puntuale indicazione di eventuali contributi versati all'INPS su ferie e permessi non goduti con maturazione superiore ai 18 mesi, che sarà fornito all'Affittuaria a mezzo pec entro e non oltre il giorno 15 del mese corrispondente a quello di efficacia del presente Contratto.

Resta inteso che eventuali somme o importi comunque imputabili alla gestione dell'Affittante non menzionati od omessi nel-



l'elenco in questione devono ritenersi integralmente ed esclusivamente a carico dello stesso. L'Affittante dichiara inoltre che le cessioni ed i pignoramenti in corso al momento della cessione e quanto pervenuto a livello di richieste da parte di terzi relativamente a cessioni o pignoramenti è composto esclusivamente dall'elenco fornito con pec in data 27 febbraio 2025 dettagliante: pignoramenti e cessioni in corso con quantum dell'importo iniziale, del trattenuto e del debito residuo, con dettagli circa le coordinate bancarie su cui procedere con i versamenti.

La Concedente dichiara inoltre che le quote di trattenute sindacali operate e non versate alle associazioni sindacali sono esclusivamente quelle riportate nell'elenco fornito con pec in data 27 febbraio 2025, riportante anche l'elenco delle deleghe sindacali vigenti alla data di decorrenza del presente accordo.

In caso di risoluzione per qualsiasi motivo, ragione o causa del Contratto di Affitto, i dipendenti di cui allo specifico Allegato "E", posti in carico all'Affittuaria riprenderanno il loro rapporto con la Concedente, cui verranno retrocessi con effetto dalla data di efficacia della risoluzione o cessazione del Contratto di Affitto, unitamente verranno retrocessi anche i dipendenti assunti dall'Affittuaria ed addetti al circolo scritto Ramo d'Azienda, o per sostituzioni di organico o per ragioni funzionali all'attività del Ramo d'Azienda.

Resta sin d'ora inteso che, alla cessazione del rapporto derivante dal presente contratto di affitto, da qualsiasi causa essa dipenda, oppure alla cessazione del rapporto di lavoro del lavoratore interessato che si verifichi in pendenza del contratto di affitto, la Concedente rimborserà all'Affittuaria, entro e non oltre 5 (cinque) giorni dalla cessazione del rapporto di lavoro, gli importi equivalenti al costo che quest'ultima abbia sostenuto nella continuazione e nella estinzione del rapporto di lavoro, per la parte che, ratione temporis, debba considerarsi come di competenza della prima.

In caso di cessazione del rapporto di lavoro in corso di contratto, il trattamento di fine rapporto sarà corrisposto dalla Concedente e dall'Affittuaria in proporzione alla quota maturata dal lavoratore presso ciascuno dei predetti soggetti. Qualora l'Affittuaria ritenga insindacabilmente di provvedere al pagamento o si trovasse obbligata ai sensi di Legge al pagamento del valore del relativo T.F.R. o quota di esso, maturato sino alla data di cessazione, lo stesso potrà essere computato in diminuzione dalle partite debitorie, a qualsiasi titolo in corso con la Concedente.

In ogni caso, qualora l'Affittuaria sia oggetto di richiesta di singoli dipendenti di cui all'Allegato E), per il pagamento di competenze maturate sino alla Data di Decorrenza, la medesima Affittuaria avrà diritto a compensare le eventuali somme pagate con i debiti nei confronti della Concedente de-



rivanti dal Contratto d'Affitto.

La Concedente dichiara che non vi sono controversie, di qualsiasi natura, relativamente ai lavoratori indicati nell'Allegato E, per i quali possano comunque generarsi oneri, costi e sopravvenienze passive potenzialmente a carico dell'Affittuaria.

Qualunque onere, costo o danno dovesse derivare a carico dell'Affittuaria da contenziosi di natura giuslavoristica pendenti alla Data di Decorrenza saranno ad esclusivo carico della Concedente che sarà tenuta a tenere indenne l'Affittuaria da qualsivoglia onere, esborso o costo che potessero derivare a suo carico.

Le parti pattuiscono che tutto il contenzioso in materia di lavoro (per tale intendendosi anche eventuali contenziosi fiscali, previdenziali/assistenziali o assicurativi collegati al lavoro) che dovesse insorgere a carico o coinvolgere l'Affittuaria relativamente alla gestione dei lavoratori indicati nell'Allegato E o, comunque, della forza lavoro che ha operato nell'ambito dell'Azienda o in suo favore, ivi inclusi coloro che rivendichino l'appartenenza all'Azienda e non inclusi nell'elenco di cui al predetto Allegato E, che tragga origini in fatti antecedenti alla Data di Decorrenza, resterà ad esclusivo carico della Concedente; questa si impegna a tenere indenne l'Affittuaria da qualsivoglia onere, esborso o costo che in esito ad esso potessero derivare a suo carico. A

tale fine la Concedente si impegna a informare l'Affittuaria entro 5 (cinque) giorni dalla ricezione o notifica di ogni contenzioso comunque ricollegabile alla gestione della forza lavoro aziendale antecedente alla Data di Decorrenza. L'Affittuaria avrà facoltà di affiancare, a propria cura e spese, al professionista nominato dalla Concedente per la propria difesa, uno o più professionista/i di propria fiducia. Inoltre, l'Affittuaria, a suo insindacabile giudizio, avrà il diritto di difendersi - in proprio o anche eventualmente nell'interesse della Concedente - in tutto il contenzioso in materia di lavoro (per tale intendendosi anche eventuali contenziosi fiscali, previdenziali/assistenziali o assicurativi collegati al lavoro) che dovesse insorgere relativamente alla gestione della forza lavoro anche nel periodo precedente la Data di Decorrenza. Pertanto, in tali casi, l'Affittuaria potrà procedere ad opporsi alle domande proposte da terzi e difendersi in ogni sede, oltre ad avere diritto di nominare i/il professionista/i per le relative difese, promuovere impugnazioni attraverso eventuali decisioni non definitive, ovvero transigere e/o conciliare e/o procedere con definizioni agevolate, accertamenti con adesioni e/o simili, al fine di evitare un contenzioso. La Concedente si impegna a non opporsi a tali iniziative promosse dall'Affittuaria e a collaborare al fine di consentirle di svolgere ogni difesa rispetto a tali azioni.



Resta fermo l'obbligo della Concedente di mettere a disposizione dell'Affittuaria le somme occorrenti per la regolare esecuzione di decisioni dichiarate temporaneamente esecutive. Tali somme, qualora risultino non dovute in base a decisione passata in giudicato, saranno rimborsate alla Concedente dall'Affittuaria, a titolo infruttifero salvo eventuali interessi e/o frutti maturati incassati da terzi. Qualora un'offerta transattiva fosse avanzata da terzi per transigere la pretesa di tali terzi e la Concedente decidesse di accettarla, ma l'Affittuaria per contro la rifiutasse, l'Affittuaria medesima potrà continuare la difesa a sue spese. In ogni caso, le Parti coopereranno nella difesa e faranno del loro meglio con la migliore diligenza per minimizzare gli effetti della pretesa del terzo, tenendo nel dovuto conto l'interesse di ciascuna Parte.

Tutto il contenzioso in materia di lavoro che dovesse insorgere in merito a circostanze verificatesi a far tempo dalla Data di Decorrenza e sino al momento della retrocessione dell'Azienda, relative alla gestione della forza lavoro durante l'affitto, resterà ad esclusivo carico dell'Affittuaria, la quale sin da adesso si impegna a tenere indenne la Concedente da qualsivoglia onere, esborso o costo che in esito ad esso potessero derivare a suo carico.

All'atto della retrocessione dell'Azienda, nei casi di cui al comma precedente, tutti gli oneri, esborsi e costi connessi al

contenzioso resteranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria anche dopo l'efficacia della retrocessione, salvo diversa e specifica pattuizione che sarà raggiunta in vista della retrocessione. _____

ARTICOLO 12 - DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLE PARTI _____

Le parti dichiarano e garantiscono vicendevolmente quanto di seguito previsto ("Dichiarazioni e Garanzie delle parti"), restando inteso che le Dichiarazioni e Garanzie delle parti, considerate sia individualmente sia nel loro complesso, sono veritiere, corrette, esatte. _____

Ciascuna parte si impegna a manlevare e tenere indenne l'altra parte rispetto a qualsivoglia passività, intesa come ogni e qualsiasi danno, obbligo (anche risarcitorio), soggezione, onere, tassa, imposta, esborso, costo, spesa (incluse le spese e i costi ragionevolmente sostenuti per l'assistenza legale), debito o perdita ("Passività"), che sia conseguenza diretta o indiretta della violazione, non veridicità o incompletezza delle Dichiarazioni e Garanzie delle parti. _____

Ciascuna delle parti, per quanto di rispettiva competenza, dichiara e garantisce vicendevolmente di essere una società regolarmente costituita ed esistente in conformità alle vigenti disposizioni di legge, e di avere piena capacità giuridica per l'esercizio dell'attività attualmente svolta. _____

Ciascuna delle parti, per quanto di rispettiva competenza, dichiara e garantisce vicendevolmente di poter concludere



validamente e dare esecuzione, e di aver ottenuto ed essere in possesso di ogni autorizzazione necessaria a concludere validamente ed a dare esecuzione al presente Contratto e che tali autorizzazioni sono valide ed efficaci. _____

Ciascuna delle parti, per quanto di rispettiva competenza, dichiara e garantisce vicendevolmente che né la stipula, né l'esecuzione da parte di ciascuna parte del presente Contratto comportano violazioni: _____

(a) di legge; _____

(b) dell'atto costitutivo e dello statuto di ciascuna parte; _____

(c) di una qualsiasi delibera di ciascuna parte, o decisione, ordine o provvedimento giudiziario od arbitrale, reso nei confronti di tale parte e portato a conoscenza di tale parte. _____

In aggiunta a quanto sopra, l'Affittuaria dichiara e garantisce quanto segue: _____

a. l'Affittuaria non è insolvente né è stata dichiarata fallita e non è stata proposta alcuna azione o richiesta tesa alla dichiarazione di fallimento della stessa; _____

b. l'Affittuaria non è a conoscenza di alcuna azione o procedimento, sia in corso che minacciato, che possa pregiudicare negativamente la sua futura attività quale affittuario del Ramo di Azienda. _____

L'Affittuaria dichiara di ben conoscere e accettare il regolamento condominiale delle parti comuni di cui all'Allegato I). _____

Parimenti, in aggiunta a quanto sopra, la Concedente dichiara e garantisce all'Affittuaria che ognuna delle sottoindicate dichiarazioni e garanzie è vera, fedele e completa alla Data di Decorrenza.

La Concedente si impegna ad informare tempestivamente per iscritto l'Affittuaria di qualsiasi fatto, atto o circostanza che possa rendere qualsiasi delle dichiarazioni e garanzie rese alla Data di Decorrenza non veritiera o non corretta. In particolare, la Concedente dichiara e garantisce quanto segue:

a. la Concedente non è insolvente, non è stata dichiarata fallita e non è stata proposta alcuna azione o richiesta tesa alla dichiarazione di fallimento della stessa;

b. la Concedente ha la piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità del Ramo d'Azienda, nonché di tutti i diritti e/o beni che ne formano parte e, per quanto a propria conoscenza, non esistono vincoli, di alcun genere, che possano comportare la limitazione alla disponibilità, all'uso, al godimento, da parte dell'Affittuaria, del Ramo di Azienda;

c. i Locali sono agibili e nel loro complesso idonei allo svolgimento dell'attività aziendale dell'Affittuaria;

d. la Concedente è sola ed esclusiva titolare dell'Autorizzazione relativa al Ramo di Azienda che è

pienamente valida, vigente ed efficace; la Concedente dispone di tutti i permessi, iscrizioni e autorizzazioni necessari per il regolare svolgimento delle attività rientranti nel peri-



metro del Ramo d'Azienda e per il regolare utilizzo dei propri

beni ed, in particolare, per quanto a sua conoscenza, non e-

sistono situazioni o circostanze da cui possa derivare la

revoca, decadenza o ritiro dei predetti permessi, iscrizioni e

autorizzazioni; né la stipulazione del presente Contratto né

per quanto a sua conoscenza l'esecuzione delle obbligazioni

ivi previste potrà provocare la revoca, la decadenza o il

ritiro in tutto o in parte dei permessi, iscrizioni e auto-

rizzazioni;

e. il Ramo d'Azienda è stato regolarmente e correttamente

condotto, nel rispetto delle norme di diritto applicabili,

senza dar luogo a infrazioni, violazioni o, responsabilità per

violazioni di diritti di terzi, norme di legge, di regolamento

o provvedimenti (espressamente incluse, tra le altre, quelle

relative alla sicurezza sul lavoro e alla protezione del-

l'ambiente) che possano recare pregiudizio all'Affittuaria;

f. non sono in corso, né sono stati minacciati, procedimenti

e/o azioni in sedi amministrative, giurisdizionali e/o arbi-

trali, di qualsivoglia natura, relativamente all'Autorizza-

zione, al Ramo di Azienda e/o ai beni e/o diritti che formano

parte del Ramo di Azienda, né sono stati adottati, o in pro-

cinto di essere adottati, in relazione ai suddetti, provve-

dimenti amministrativi, giurisdizionali e/o arbitrali, di

qualsivoglia natura, tali da impedire, limitare o anche solo

ritardare la disponibilità, uso, godimento e/o sfruttamento

commerciale del Ramo di Azienda;

g. tutti locali, gli impianti, i beni ed attrezzature facenti parte del Ramo d'Azienda sono conformi a tutte le normative applicabili, anche in materia di salute e sicurezza, dotati dei relativi libretti, certificazioni, in buono stato di manutenzione, funzionanti e conformi all'uso cui sono destinati;

h. il Ramo di Azienda insistente nei Locali costituisce un'unità produttiva autonoma ed organizzata per la sua attitudine a realizzare le finalità economiche per le quali l'Affittuaria intende avvalersene;

i. l'Affittante garantisce che tutto il personale dipendente assegnato al ramo d'azienda oggetto del presente contratto è stato regolarmente assunto, con trattamenti retributivi e normativi pienamente conformi alla legislazione vigente, ai contratti collettivi nazionali e territoriali applicabili, nonché ad eventuali contratti integrativi aziendali in essere alla data della stipula. L'Affittante si impegna a dichiarare e certificare in tutte le sedi che, alla data della sottoscrizione del presente contratto, non sussistono arretrati retributivi o contributivi, né contenziosi aperti con il personale, né violazioni in materia di lavoro e previdenza sociale, nonché che il personale assegnato è stato regolarmente formato e dotato dei dispositivi di protezione individuale (DPI) previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e



integrazioni). Eventuali inadempienze pregresse saranno a totale carico dell'Impresa Affittante. L'Affittante si assume integralmente ogni responsabilità per eventuali irregolarità o violazioni riscontrate relativamente a rapporti di lavoro intercorsi fino alla data di decorrenza del contratto di affitto del ramo d'azienda, manlevando e tenendo indenne l'Affittuaria da qualsiasi pretesa avanzata dal personale, da enti previdenziali o assicurativi, o da terzi. In ogni caso, la Concedente si obbliga, in via incondizionata ed irrevocabile, a manlevare ed indennizzare pienamente l'Affittuaria da ogni e qualsiasi passività avente ad oggetto, in via meramente esemplificativa e non esaustiva, eventuali retribuzioni, trattamenti e/o pagamenti contributivi, previdenziali e/o assistenziali, TFR, tredicesime e/o quattordicesime mensilità, ferie non godute e/o qualunque altra pretesa di qualsivoglia eventuale dipendente, collaboratore, agente, mediatore e/o procacciatore d'affari della Concedente);

j. la Concedente non è e non sarà inadempiente rispetto alle pattuizioni contenute in accordi o contratti di cui è o sarà parte e che siano inerenti ai Locali o al Ramo di Azienda, ivi inclusi i contratti stipulati dalla Concedente per l'acquisto della proprietà o del godimento a diverso titolo del Ramo di Azienda e dei Locali;

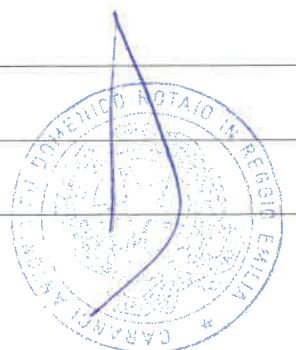
k. la Concedente garantisce l'esclusivo, pacifico ed ininterrotto pieno godimento del Ramo di Azienda e dei Locali ove

esso insiste per l'intera durata del Contratto;

l. i Locali possono essere utilizzati per la destinazione richiesta dall'Affittuaria in conformità all'Autorizzazione, sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo urbanistico, e sono conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia igienico sanitaria, antincendio, edilizia ed urbanistica e non sono gravati da vincoli o soggetti a limitazioni o diritti altrui, salvo quanto previsto dal contratto Allegato F);

m. tutte le dichiarazioni fiscali obbligatorie dovute in relazione al Ramo d'Azienda sono state presentate nei termini di legge e la Concedente è in regola con il pagamento di ogni imposta, tassa, addizionale, diritto, comunale e non, e ogni altro onere accessorio; la Concedente precisa che, oltre al piano di rateizzazione con l'INPS, sussiste un debito nei confronti dell'Erario, già iscritto e risultante dai bilanci nonché dalle scritture contabili al 31/12/2024, che resterà di competenza esclusiva della Concedente stessa.

In considerazione di quanto previsto all'art. 1, comma 53, legge 190/2012, la Concedente, ove l'attività dalla stessa svolta sia ricompresa tra quelle definite come maggiormente esposte a rischi di infiltrazione mafiosa, dichiara di aver ottenuto l'iscrizione presso le white list istituite presso le Prefetture competenti o, quantomeno, di aver presentato idonea richiesta; in tale ultimo caso, la Concedente si impegna ad



informare tempestivamente l'Affittuaria in merito all'esito della procedura di iscrizione. Resta inteso che l'eventuale esito negativo dell'iter costituirà circostanza idonea a legittimare la risoluzione anticipata e con effetto immediato del presente contratto ad opera dell'Affittuaria, ai sensi dell'art. 1456 c.c., salva la risarcibilità, dell'eventuale maggior danno.

La Concedente dichiara e garantisce di non versare in alcuna delle situazioni previste dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e dagli artt. 94, 95 e 98 D.Lgs. 36/2023 ("Codice Contratti Pubblici") quale causa di impedimento alla partecipazione alle procedure di gara di cui al Codice Contratti Pubblici. Inoltre, si impegna a rispettare in maniera scrupolosa le previsioni di cui al D.Lgs. 159/2011 (c.d. Codice Antimafia), dichiarando altresì che non sussistono, a proprio carico e a carico dei soggetti rilevanti di cui all'art. 85, le circostanze individuate al relativo art. 67.

La Concedente dichiara inoltre che la stessa e i soggetti di cui all'art. 80, c. 3 D.Lgs. 50/2016 e di cui agli artt. 94, c. 3, D.Lgs. 36/2023 ossia amministratori muniti di rappresentanza, i procuratori muniti di poteri di rappresentanza, i direttori tecnici ed i responsabili tecnici, nonchè il Sindaco ed i soggetti rilevanti ex art. 80, c. 3 D.Lgs. 50/2016 e art. 94, c. 3, D.Lgs. 36/2023, riferiti a quest'ultimo soggetto giuridico, in carica alla data di sottoscrizione del Contratto

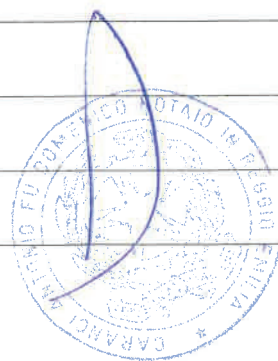
e cessati nell'anno precedente per le dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 80 D.Lgs. 50/2016, non versano in alcuna delle situazioni previste dall'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e dagli artt. 94, 95 e 98 D.Lgs. 36/2023 quale causa di impedimento per la partecipazione alle procedure di gara di cui al Codice Contratti Pubblici.

La Concedente contestualmente alla sottoscrizione del Contratto rilascia le dichiarazioni ex art. 80 D.Lgs. 50/2016 e le dichiarazioni ex artt. 94, 95 e 98 D.Lgs. 36/2023 per sé stessa e, impegnandosi anche per il fatto del terzo ex art. 1381 c.c., a far sì che le stesse vengano rilasciate dai soggetti di cui all'art. 80, c. 3 D.Lgs. 50/2016 e di cui all'art. 94, c.3, D.Lgs. 36/2023 sopra richiamati, nonché da parte del socio unico o del socio di maggioranza persona giuridica della Concedente, le cui dichiarazioni saranno consegnate entro 10 giorni dalla data odierna.

La Concedente entro 15 (quindici) giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto rilascia il certificato del casellario giudiziale e carichi pendenti riferiti alla Concedente e ai soggetti di cui all'art. 80, c. 3 D. Lgs. 50/2016, compresi i soggetti cessati nell'anno antecedente la sottoscrizione del Contratto, e di cui all'art. 94, c. 3, D.Lgs. 36/2023 sopra richiamati.

La Concedente si obbliga sin da ora:

a. a comunicare all'Affittuaria ogni variazione dei soggetti



di cui all'art. 80, c.3 e all'art. 94, c. 3, D.Lgs. 36/2023, in carica alla data di sottoscrizione del Contratto, entro due giorni dalla variazione stessa, inviando dichiarazione di cui agli artt. 94,.95 e 98, D.Lgs. 36/2023, certificato del cassellario giudiziale e carichi pendenti;

b. a comunicare all'Affittuaria, entro due giorni dal verificarsi dell'evento, ogni variazione, anche riguardante i soggetti di cui all'art. 80, c. 3 D.Lgs. 50/2016 cessati nell'anno antecedente la sottoscrizione del Contratto, che possa anche potenzialmente rappresentare causa di impedimento alla partecipazione alle procedure di gara di cui al Codice Contratti Pubblici.

La Concedente si impegna a manlevare, risarcire e tenere indenne l'Affittuaria da ogni Passività derivante in tutto o in parte dal - e comunque connessi al - fatto che una o più dichiarazioni o garanzie qui rese si rivelino non veritiere, inesatte o incomplete.

L'Affittuaria - impregiudicato ogni altro diritto derivante dal presente Contratto e dalle disposizioni di legge - avrà altresì il diritto di trattenere le somme dovute a titolo di Canone, compensandole in tutto o in parte con gli importi che le spettino a titolo di indennizzo per eventuali Passività subite.

ARTICOLO 13 CESSIONE DEL CONTRATTO. SUBAFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA

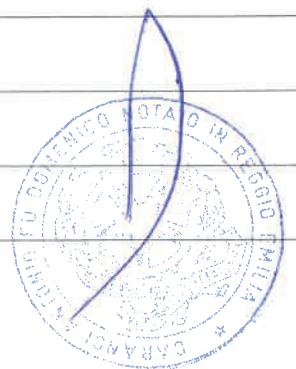
La Concedente non potrà cedere, in tutto o in parte, il presente Contratto e/o diritti e/o obbligazioni dallo stesso derivanti, senza il preventivo consenso dell'Affittuaria.

Le Parti convengono che l'Affittuaria non potrà, ad eccezione dell'ipotesi di operazioni infra Gruppo, cedere il presente Contratto né diritti da esso derivanti, e quindi non potrà in alcun modo, a titolo esemplificativo, sub-affittare, in tutto o in parte, il Ramo di Azienda, concedere porzioni di Ramo di Azienda in gestione a terzi e/o concedere a terzi il diritto di effettuare attività commerciali e/o di somministrazione, all'interno di porzioni dei Locali tramite altre modalità contrattuali di subconcessione e godimento degli spazi.

ARTICOLO 14 - DIVIETO DI USO DI MARCHI E PUBBLICITÀ

Né la Concedente né alcun altro soggetto incaricato dalla Concedente potranno utilizzare i marchi di società appartenenti al Gruppo dell'Affittuaria.

Le Parti convengono e concordano che, successivamente al Termine, l'operazione potrà essere eventualmente pubblicizzata esclusivamente per il tramite del comunicato stampa di cui all'Allegato G (il "Comunicato Stampa"), o a mezzo di altre comunicazioni sostanzialmente conformi al Comunicato Stampa che dovrà essere utilizzato per qualsiasi comunicazione. Impregiudicato quanto precede, qualsiasi comunicazione inerente all'operazione dovrà essere concordata congiuntamente per iscritto tra le Parti ivi compresi il contenuto, i canali di



diffusione (stampa, social media, siti web, ecc.) e le tempistiche di divulgazione.

ARTICOLO 15 - GARANZIA BANCARIA

Entro 20 (venti) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, l'Affittuaria consegnerà alla Concedente una fideiussione bancaria, rilasciata da primario istituto bancario in favore della Concedente a garanzia del puntuale ed esatto adempimento degli obblighi di pagamento del Canone per un importo pari ad Euro 35.000 (trentacinquemila/00). La fideiussione sarà valida per tutta la durata e sino alla scadenza del Contratto. La Concedente si impegna a restituire la fideiussione bancaria all'Affittuaria contestualmente alla scadenza del Contratto.

ARTICOLO 16 - ASSICURAZIONI

La Concedente si impegna sin da ora a stipulare entro la data di consegna del Ramo di Azienda e a mantenere in vigore per l'intera durata del Contratto, una polizza assicurativa a copertura dei rischi da responsabilità civile dei fabbricati, dei danni derivanti dalla proprietà dei Locali (compresi i fissi, gli infissi, gli impianti nonché le recinzioni a tutela dei beni e le eventuali parti comuni), nonché il rischio di incendio e garanzie complementari, compresi gli eventi atmosferici, sismici, socio-politici e ricorso vicini, per un congruo valore. La predetta polizza dovrà in ogni caso prevedere la rinuncia al diritto di rivalsa della Concedente nei

confronti dell'Affittuaria. La Concedente comunicherà tempestivamente all'Affittuaria ogni variazione in merito alla polizza di cui sopra. La Concedente fornirà all'Affittuaria copia della polizza nonché delle relative quietanze annuali. La non conformità delle suddette polizze darà diritto alla Parte non inadempiente di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo il diritto al risarcimento di ogni maggior danno.

L'Affittuaria a sua volta dichiara che, a far tempo dalla data di consegna del Ramo di Azienda, includerà il Ramo di Azienda ed i Locali nella propria convenzione assicurativa multi rischi - stipulata con primaria impresa di assicurazione e per congrui valori - a copertura dei rischi derivanti da incendio, scoppio, furto e ricorso terzi nonché RCT/RCO di sua competenza, comprensive dei rischi connessi all'attività commerciale svolta dall'Affittuaria nel Ramo di Azienda.

L'Affittuaria fornirà all'Affittante copia della polizza nonché delle relative quietanze annuali. La non conformità delle suddette polizze darà diritto alla Parte non inadempiente di risolvere il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. salvo il diritto al risarcimento di ogni maggior danno.

ARTICOLO 17 - RISERVATEZZA

Con l'espressione "Informazioni Riservate" si intendono tutte le informazioni, i dati e i documenti di qualsiasi tipo re-



lativi al business della parte comunicante, siano tali Informazioni Riservate fornite da una parte all'altra per iscritto, oralmente o in qualunque altra forma, nonché tutte le analisi, valutazioni, rapporti e documenti che, a qualunque titolo ed in qualunque modo, contengano o rielaborino Informazioni Riservate, fatta eccezione per i dati e le informazioni:

a. che siano e/o diventino di dominio pubblico per cause diverse dall'inadempimento del presente obbligo di riservatezza;

b. di cui ciascuna parte possa dimostrare il legittimo possesso già in data anteriore alla loro comunicazione;

c. la cui divulgazione sia legittimamente e definitivamente imposta a ciascuna parte da provvedimenti di legge, regolamenti, provvedimenti giudiziari e provvedimenti amministrativi, purché la parte tenuta alla divulgazione ne abbia dato immediato avviso alla parte interessata, al fine di permettere a quest'ultima di adottare ogni opportuna iniziativa per impedire o limitare tale divulgazione;

d. che siano e/o vengano resi disponibili ad una delle parti da soggetti terzi, che non stiano agendo in violazione di obblighi di riservatezza assunti nei confronti di ciascuna di esse.

Ciascuna parte riconosce che le Informazioni Riservate che potrà ricevere dall'altra parte costituiscono dati riservati che resteranno di esclusiva proprietà della parte comunicante.

Le Informazioni Riservate, ricevute (o comunque acquisite) da ciascuna delle parti o da proprie controllate e. collegate, da dipendenti o consulenti (in senso lato) delle parti medesime (di seguito denominati "Soggetti Autorizzati"), dovranno essere mantenute strettamente confidenziali e riservate e non potranno - a nessun titolo e per nessun fine - essere divulgate o rese in alcun modo disponibili a terzi, senza il previo consenso scritto della parte comunicante. Ciascuna parte si impegna espressamente a fare rispettare tale obbligo anche ai propri Soggetti Autorizzati, nonché a restituire o distruggere - su semplice richiesta scritta dell'altra parte e salva l'esigenza di trattenere presso di sé una copia al fine di rispondere ad un obbligo di legge e/o di disporre di mezzi di prova in procedimenti pendenti dinanzi all'autorità giudiziaria, amministrativa o altra autorità - tutti i supporti cartacei, elettronici, magnetici o di altra natura, contenenti le Informazioni Riservate in qualsiasi modo acquisite e di cui sia, a qualsiasi titolo, in possesso, ivi comprese tutte le copie, anche solo parziali, dei suddetti supporti.

Nel caso di violazione degli obblighi di riservatezza, la parte danneggiata avrà diritto ad ogni azione a propria tutela, comprese eventuali richieste di provvedimenti cautelari, oltre ad azioni giudiziarie volte al risarcimento di eventuali danni a qualunque titolo conseguenti a tale inadempimento.

Ciascuna parte dovrà inviare immediatamente una comunicazione



scritta alla parte comunicante al verificarsi di qualsiasi diffusione non autorizzata o qualsiasi altra violazione degli obblighi di riservatezza.

Gli impegni assunti da ciascuna parte avranno decorrenza dalla Data di Decorrenza del Contratto e sopravvivranno alla cessazione dello stesso, quale che ne sia il motivo, per un periodo di due anni.

ARTICOLO 18 - TRATTAMENTO DEI DATI

Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito Regolamento).

I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del Contratto verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente Contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge. Le Parti si impegnano a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del Contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria.

ARTICOLO 19 - D.LGS. 231/2001, ANTICORRUZIONE E NORMA ISO

37001

Entrambe le Parti dichiarano di conoscere e si impegnano a rispettare il contenuto del D.Lgs. 231/2001 nella formulazione più aggiornata tempo per tempo vigente. In particolare, la

Concedente dichiara: _____

- di aver preso visione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (di seguito "Modello") composto anche dal

Codice Etico - pubblicato sul sito internet www.cirfood.com - adottato da CIRFOOD s.c. e di impegnarsi a rispettarne i principi ivi esposti; _____

- di impegnarsi a non porre in essere, collaborare o dare causa alla realizzazione di comportamenti tali che, considerati singolarmente o complessivamente, possano essere idonei ad integrare una o più fattispecie di reato. _____

Entrambe le Parti dichiarano di conoscere le norme nazionali e sovranazionali in materia anticorruzione. In particolare, la

Concedente dichiara: _____

- di aver preso visione della Politica Anticorruzione e dell'Anti-Corruption Code - pubblicati sul sito internet www.cirfood.com - e di impegnarsi a rispettarne i principi ivi espressi; _____

- di essere a conoscenza che CIRFOOD s.c. è in possesso della Certificazione ISO 37001 Anti-Bribery, la quale attesta che la società si è dotata di un sistema di gestione della corruzione che rispecchia gli elevati standard imposti dalla stessa norma



ISO 37001 riconosciuta a livello internazionale;

- di impegnarsi a collaborare con CIRFOOD s.c. e ad attuare ogni condotta che si renda necessaria o utile affinché non si verifichino, nemmeno potenzialmente, eventi astrattamente idonei ad incidere sul mantenimento e, più in generale, sul possesso della Certificazione ISO 37001 in capo a CIRFOOD S.C.;

- di impegnarsi ad erogare l'attività formativa periodica ritenuta idonea in materia anticorruzione nei confronti del proprio personale.

Entrambe le Parti si impegnano a vigilare affinché non vengano posti in essere atti corruttivi, in via attiva o passiva, diretta o indiretta, senza alcuna eccezione e dichiarano che i relativi soggetti apicali ovvero i soggetti aventi poteri negoziali, negli ultimi 3 anni, non sono stati dipendenti della pubblica amministrazione e non hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto della pubblica amministrazione nei confronti di una o l'altra Parte.

La Concedente prende atto che CIRFOOD s.c. ha adottato, inoltre, una procedura per le segnalazioni whistleblowing tramite la quale i dipendenti oppure terze parti possono segnalare, in modo riservato e protetto, tramite l'apposita piattaforma online ovvero tramite il canale telefonico dedicato, eventuali illeciti riscontrati durante la propria attività. È interesse primario di CIRFOOD s.c. che anche tutti i

partners della stessa svolgano la propria attività nel rispetto dei principi e dei valori contenuti nel Modello, nel Codice Etico, nella Politica Anticorruzione, nell'Anti-Corruption Code nonché nella procedura Whistleblowing che pertanto anche la Concedente si impegna ad osservare.

L'eventuale violazione delle disposizioni di cui al presente articolo è circostanza gravissima che, oltre a ledere il rapporto di fiducia instauratosi tra le Parti, costituisce grave inadempienza dando titolo e diritto a CIRFOOD s.c. di risolvere anticipatamente e con effetto immediato il presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., salva la risarcibilità dell'eventuale maggior danno.

ARTICOLO 20 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

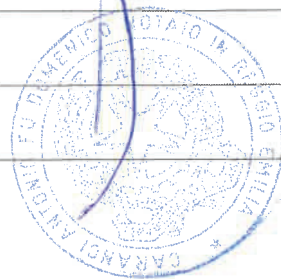
Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto qui non previsto le Parti fanno riferimento al Codice Civile e alla vigente normativa.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione od esecuzione del presente Contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Reggio Emilia (salve le ipotesi di competenza inderogabile stabilite dalla legge).

ARTICOLO 21 - SPESE

Le spese del presente Contratto sono a carico dell'Affittuaria, ivi inclusa l'imposta di registro e le spese notarili.

Ciascuna parte sosterrà in proprio i costi relativi ai propri consulenti e/o mediatori. Ai sensi dell'art. 35 comma 10-



quater del D.L. 223/06 la Concedente dichiara:_____

1) che il valore normale dei Locali determinato secondo le regole fissate dall'art. 14 del D.p.r. 633/72 è superiore al 50% del valore complessivo del Ramo d'Azienda e,_____

2) di optare per l'imposizione dell'Imposta sul Valore Aggiunto dei servizi previsti nel presente Contratto. L'Affittuaria dichiara di essere soggetto I.V.A.._____

L'imposta di registro verrà corrisposta nella misura proporzionale dell'1% così come stabilito dall'art. 35 commi 8, 10 e 10 quater del D.L. 4 luglio 2006 n 223 convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248. Il relativo onere fiscale sarà interamente a carico dell'Affittuaria. La Concedente si obbliga ad anticipare per conto dell'Affittuaria il versamento dell'imposta di registrazione all'Agenzia delle Entrate in un'unica soluzione o, in alternativa, anno per anno. L'Affittuaria si impegna a rimborsare alla Concedente l'intero importo dell'imposta versata dalla Concedente ai sensi del presente articolo, che verrà comunicato per iscritto dalla Concedente all'Affittuaria, contestualmente al pagamento del Canone._____

ARTICOLO 22 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA_____

Ai sensi della vigente normativa in tema di prestazione energetica, la Concedente dichiara che i Locali sono dotati dell'attestato di prestazione energetica rilasciato in data 6 febbraio 2025 dal tecnico abilitato geom. Garone Luca iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Reggio Emilia, con il

n. 2085 e all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Emilia Romagna, protocollato dal Comune di Reggio Emilia in data 11/02/2025 al n. PG 2025/0035808, con validità fino al 6 febbraio 2035 codice identificativo n. 05205-659615-2025, rilasciato in data 6 febbraio 2025, regolarmente trasmesso ai competenti organi regionali, sottoscritto da tecnico certificatore che ha rilasciato la dichiarazione di indipendenza ed in corso di validità, dichiarando la Concedente che i Locali non hanno modificato la propria classe energetica in data successiva a quella della redazione del suddetto Attestato di Prestazione Energetica e che sono state fino ad oggi rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dei Locali.

ARTICOLO 23 - DISPOSIZIONI VARIE

Modifiche. Ogni deroga o modifica al Contratto sarà valida ed efficace solo se risultante per iscritto da atto, debitamente sottoscritto dalle Parti.

Interpretazione. Il Contratto deve essere interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle Parti e al risultato sostanziale che, con la sottoscrizione, esse hanno inteso ragionevolmente perseguire.

Conservazione. Qualora una o più delle disposizioni del Contratto sia o divenga invalida o inefficace la validità ed efficacia delle rimanenti disposizioni non sarà in alcun modo pregiudicata, salvo che non risulti pregiudicata l'idoneità



del Contratto al conseguimento delle sue finalità. In ogni caso, qualora l'invalidità o l'inefficacia di cui sopra derivi da una previsione normativa e le disposizioni di tale normativa possano essere derogate, esse devono intendersi derogate dalle Parti nella misura consentita dalla normativa stessa, così che il patto continui ad essere considerato valido, vincolante ed efficace.

Sostituzione di clausole. Qualora, per qualsivoglia motivo, una o più clausole del Contratto fossero o divenissero invalide o inefficaci, ovvero fossero dichiarate tali da un'autorità giudiziaria o da altra autorità competente sulla base della normativa applicabile, le parti s'impegnano a sostituire tali clausole con altre che siano conformi alla normativa vigente che ne abbiano, per quanto possibile, il medesimo fine.

Rinunce. Le parti concordano che qualora una delle medesime tollerì una violazione del Contratto da parte di una delle altre, ciò non costituirà una rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate e/o al diritto di richiedere il rigoroso adempimento di tutti i termini e le condizioni (inclusa quella violata) del Contratto.

Rubriche. Le parti concordano che le rubriche dei singoli articoli e paragrafi saranno state poste al solo scopo di facilitare la lettura e, pertanto, alle stesse non può attribuirsi carattere vincolante nell'interpretazione del Con-

tratto.

Comunicazioni. Qualsiasi comunicazione o notifica richiesta o consentita ai sensi del Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e sarà debitamente e validamente effettuata se notificata a mezzo posta elettronica certificata (PEC), al ricevimento da parte del mittente della conferma di ricezione, indirizzato, in ciascun caso, come segue:

- se alla Concedente: Via Bligny 1/A, Reggio Emilia; PEC: pauseatelierdeisaporisrl@pec.it

- se alla Affittuaria: Via A. B. Nobel 19, Reggio Emilia; PEC: presidenza@cert.cirfood.com

o al diverso indirizzo PEC che ciascuna parte dovrà indicare all'altra mediante comunicazione scritta, in caso di successive variazioni, come previsto ai sensi del presente articolo.

Le Parti si danno reciproco atto di aver trattato, pattuito ed accettato ciascuna clausola del presente Contratto, per cui non è necessaria alcuna approvazione scritta di tali pattuizioni ai sensi e/o per gli effetti degli artt. 1341 e/o 1342 C.C..

ALLEGATI:

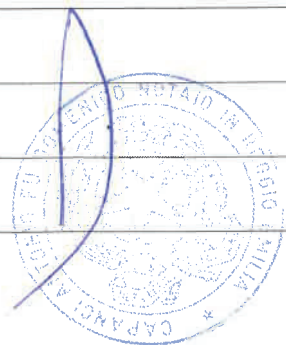
Allegato A): Planimetria;

Allegato B): Autorizzazione;

Allegato C): Elenco mobili, attrezzature ed arredi;

Allegato D): Contratti;

Allegato E): Rapporti di lavoro;



Allegato F): Contratto di sub-concessione degli spazi e marchio;

Allegato G): Comunicato Stampa;

Allegato H): Marchio della Concedente.

Allegato I): Regolamentazione parti comuni o condivise

FIRMATO:

CARLA RINALDI

MAUTA DAVIDE

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto, dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia, con studio alla via della Racchetta N. 1,

C E R T I F I C O

che i signori

CARLA RINALDI, nata a [REDACTED], in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società **"PAUSE ATELIER DEI SAPORI S.R.L."**, Società unipersonale, con sede in Reggio nell'Emilia, Via Bligny N. 1/A, capitale sociale Euro 30.000,00, iscritta nella sezione ordinaria del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia al N. 02771650351, corrispondente al codice fiscale della Società stessa, nonché al N. 312116 del R.E.A., domiciliata per la carica presso la sede sociale, munita degli occorrenti poteri in forza di verbale di

assemblea del socio unico del 18 febbraio 2025,

DAVIDE MAUTA, nato a [REDACTED] Reggio nell'Emilia il 18 aprile 1977,

nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Ammi-

nistrazione e Legale Rappresentante della Società "COOPERATIVA

ITALIANA DI RISTORAZIONE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in

Reggio nell'Emilia, via Nobel 19, iscritta nella sezione or-

dinaria del Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Reggio

nell'Emilia al N. 00464110352, corrispondente al codice fi-

scale della Società stessa, nonché al N. 132738 del R.E.A.,

domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli

occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Am-

ministrazione del 27 febbraio 2025

della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo,

alla mia presenza, hanno sottoscritto l'atto che precede,

firmandolo in calce all'ultimo foglio, nonché al margine dei

fogli intermedi e di quanto allegato.

Ho, inoltre, dato lettura alle parti di tale atto.

Reggio Emilia, via Nobel N. 19, ventotto febbraio duemila-

venticinque.

Atto sottoscritto alle ore tredici.

FIRMATO:

ANTONIO CARANCI Notaio (Sigillo)

