

AFFITTO DI AZIENDA

Tra i sottoscritti:

Paula Maria Pelizzaro, nata a Buenos Aires (Argentina), il 09.03.1959, C.F. PLZPMR59C49Z600Y, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società

"**CGS S.P.A.**", con sede in Tavagnacco (UD), via E. Fermi 108, Fraz. Feletto Umberto, C.F. 02736870581,

di seguito denominato anche "Concedente";

- , domiciliato per la carica presso la sede sociale, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di della società

"- **S.P.A./S.R.L.**", con sede in,

di seguito denominata anche "Affittuaria";

PREMESSO CHE:

a) la società "CGS S.P.A." è proprietaria del complesso organizzato di beni costituenti l'azienda di seguito descritta, avente ad oggetto, in sintesi, l'esercizio dell'attività di edilizia in genere;

b) la società "CGS S.P.A." è in stato di crisi e con domanda depositata in data 18.10.2019 ha chiesto al Tribunale di Udine di essere ammessa al concordato preventivo, con riserva di presentazione della proposta, del piano e dei relativi documenti ex art. 161, co. 6, l.f.;

c) nel citato ricorso introduttivo "CGS S.P.A." preannunciava la propria intenzione di presentare un piano di concordato in continuità aziendale mediante la cessione dell'azienda a terzi;

d) con decreto dd. 24.10.2019 il Tribunale di Udine, nell'ambito dell'attivato procedimento concorsuale rubricato *sub* R.CP. n. 9/2019, ha concesso alla "CGS S.P.A." il termine di 90 giorni per la presentazione della proposta, del piano e dei relativi documenti, nominando il dott. Giuliano Bianco come Commissario Giudiziale;

e) con decreto del Tribunale di Udine dd. 16.1.2020 il termine originariamente assegnato è stato prorogato di ulteriori 60 giorni ex art. 161, co. 6, l.f.;

f) al fine di garantire la continuità dell'attività e la conservazione del valore economico dei beni aziendali, nella prospettiva di giungere successivamente alla loro vendita nella sede propria, "CGS S.P.A." ritiene indispensabile concedere in affitto il compendio aziendale infra descritto;

g) con decreto dd. il Tribunale di Udine ha concesso l'autorizzazione alla stipula del presente contratto ex art. 161, co. 7, l.f.

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

Art. 1) Le premesse e gli allegati in atto indicati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) CONSENSO La società "CGS S.P.A.", come detto rappresentata, dichiara di concedere, come concede, in affitto alla società "....." che, come detto rappresentata, dichiara di accettare, l'azienda dalla Concedente posseduta corrente in Tavagnacco (UD), via E. Fermi 108, Fraz. Feletto Umberto, avente ad oggetto, in sintesi, l'attività di edilizia in genere.

Fermo restando quanto contemplato nei successivi articoli, le parti, come rappresentate, dichiarano e riconoscono che a costituire l'azienda data in affitto si intendono compresi tutti i beni e rapporti che nella loro consistenza e nel loro funzionamento sono di fatto direttamente connessi e coordinati all'esercizio dell'impresa, il tutto costituente un complesso tecnico ed economico organizzato e funzionante.

Art. 3) OGGETTO La Concedente concede all'Affittuaria, che accetta, il godimento, a titolo di affitto, del complesso aziendale sito in Tavagnacco (UD), via E. Fermi 108, Fraz. Feletto Umberto, inteso - anche ai sensi dell'articolo 2555 codice civile - come insieme organizzato di elementi di seguito elencati:

- a) beni immobili, pertinenze ed accessori;
- b) beni mobili e macchinari per uso industriale;
- c) contratti di impresa, inclusi i contratti di lavoro;
- d) marchi ed altri segni distintivi;
- e) tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti autorità alla parte affittante.

Art. 4) Le parti si danno reciprocamente atto che dell'azienda affittata fanno parte tutti gli immobili di proprietà della Concedente con le relative pertinenze di seguito indicati:

Uffici, appartamento e capannone ad uso deposito, sito in Comune di Tavagnacco, via E. Fermi, identificato al

Catasto Terreni del Comune di Tavagnacco

F. 31 mapp. 161

F. 31 mapp. 604

F. 31 mapp. 605

F. 31 mapp. 596

Catasto Fabbricati del Comune di Tavagnacco

F. 31 mapp. 161, sub 2, 3, 4, 5, 8, 20

Terreno con destinazione agricola sito nel Comune di Gemona, loc. Casa Fabiani con accesso da via Venuti, identificato al

Catasto Terreni del Comune di Gemona

F. 21 mapp. 1528

Posto auto scoperto sito in Udine, via Martignacco 203

Catasto Fabbricati del Comune di Udine

F. 19 mapp. 462 sub 27

Le parti si danno altresì reciprocamente atto che dell'azienda affittata fanno inoltre parte gli **immobili siti in Località Somprat - Comune di Amaro**, terreno di superficie di mq 23.140 circa che la Concedente ha in uso in forza delle seguenti concessioni demaniali:

- concessione rilasciata da Agenzia del Demanio dello Stato per area di mq. 14.000,00 circa per deposito di conglomerati bituminosi e per la collocazione di un impianto e capannoni necessari all'attività di produzione di conglomerati bituminosi con durata fino all'1.5.2020, canone annuo € 5.981,93;
- concessione rilasciata da Regione F.V.G. - Servizio Demanio per area di mq. 9.140,00 per deposito inerti, materie prime secondarie e parcheggio con durata fino al 30.01.2047, canone annuo € 1.324,00.

I predetti beni immobili si intendono concessi in affitto unitamente alle pertinenze immobiliari e mobiliari presenti alla data odierna, agli accessori, ed alle facoltà comprese nelle servitù attive di cui essi godono; correlativamente, l'affittuaria sarà tenuta a rispettare - per quanto ad essa compete - tutti i pesi, gli oneri, le servitù passive e gli altri diritti di terzi insistenti sul compendio alla data odierna.

Fatto salvo ed impregiudicato quanto infra previsto in punto diritti di ispezione e controllo, resta sin d'ora inteso che la Concedente riserva a sé medesima il godimento esclusivo e segregato di una stanza ad uso ufficio siti nell'immobile del Comune di Tavagnacco, via E. Fermi 108, specificamente indicati in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A" [STANZA DA INDIVIDUARSI IN ACCORDO TRA LE PARTI ALL'INTERNO DELLA SEDE].

Relativamente a tali locali, l'Affittuaria garantirà per tutta la durata del rapporto a propria cura e spese l'alimentazione elettrica, l'esistenza ed il funzionamento del collegamento alla rete telefonica ed internet, il riscaldamento e l'esistenza ed il funzionamento di n. 2 computer collegati alla rete con accesso riservato.

La Concedente avrà quindi il diritto di accedere ai predetti locali servendosi dei normali ingressi aziendali, senza vincolo di orario. A tal fine, verranno consegnate alla Concedente le chiavi necessarie per accedere autonomamente ai locali segregati.

Nel caso in cui la Concedente dovesse essere interessata da procedura Concorsuale di fallimento l'Affittuaria riconoscerà analoghi diritti di accesso all'area segregata al Curatore nominato.

Art. 5) Fanno altresì parte dell'azienda affittata:

- a. l'uso del marchio CGS, del dominio internet e degli indirizzi di posta elettronica associati a tale dominio nonché del sito internet;
- b. tutte le licenze, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e certificazioni rilasciate per lo svolgimento dell'attività dell'azienda affittata;
- c. tutti i beni mobili strumentali di proprietà della concedente;
- d. tutti gli arredi e le suppellettili;
- e. i contratti stipulati per l'esercizio dell'attività dell'azienda, come specificato al successivo articolo 8;
- f. tutti i contratti di lavoro relativi ai dipendenti come specificato al successivo articolo 9;
- g. tutti i beni mobili registrati di proprietà della concedente:

L'affitto dell'azienda è concesso a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", intendendosi derogata la garanzia per vizi e difetti a favore dell'affittuario, nello stato di fatto e di diritto esistente e che l'affittuaria dichiara di ben conoscere e accettare, con riferimento al complesso aziendale e ai singoli componenti dello stesso, i quali sono concessi in uso all'affittuaria nello stato di uso, consumo, deperimento in cui si trovano.

Le parti congiuntamente comunicheranno con apposita lettera ai terzi contraenti l'avvenuta conclusione del presente contratto di affitto.

Art. 6) A.P.E. Le parti, come detto rappresentate, si dichiarano edotte dell'obbligo di dotare i fabbricati oggetto del presente atto dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'articolo 6 del D.Lg. 192/2005, nonché del conseguente obbligo di allegazione, così come modificato dal D.L. n.63/2013 convertito in legge.

Le parti, come detto rappresentate, danno atto che la Concedente ha prima d'ora fornito alla parte affittuaria, che lo conferma, le relative informazioni e l'attestato di prestazione energetica degli immobili affittati.

Art. 7) ESCLUSIONI L'affitto non comprende le disponibilità di cassa o altre liquidità, né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, risultanti o meno dalle scritture contabili, né qualunque onere, impegno, responsabilità, carico o comunque partita, sopravvenienza passiva di qualsiasi genere e/o natura anche risarcitoria, ivi compresi i debiti per imposte, tasse, contributi, anche assicurativi, sorti anteriormente alla data di sottoscrizione del presente contratto o che traggano la loro causa da fatti od atti verificatisi anteriormente a tale data. Ove non diversamente ed espressamente disposto nel presente contratto, tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità, carichi, partite e sopravvenienze rimarranno pertanto tutti in capo e di esclusiva pertinenza della Concedente, esclusa l'applicazione degli articoli 2560 a 2562 codice civile.

Art. 8) CONTRATTI IN CORSO In deroga a quanto stabilito all'articolo 2558, primo comma, codice civile l'Affittuaria non subentrerà nei contratti in corso per l'esercizio dell'azienda, fatta eccezione per i contratti di seguito indicati:

- a. contratti di leasing per beni mobili strumentali in corso di esecuzione;
- b. i contratti d'appalto in corso di esecuzione indicati nell'allegato "B";
- c. tutte le utenze di somministrazione di energia elettrica, gas ed acqua relative alla sede di Tavagnacco ed impianto di Amaro;

in relazione ai quali resta peraltro inteso che i crediti e i debiti relativi alle prestazioni già effettuate alla data di efficacia del presente contratto resteranno di esclusiva pertinenza della Concedente, essendo il subentro dell'affittuaria in tali rapporti limitato esclusivamente alle prestazioni corrispettive ancora da eseguirsi.

Con riferimento ai contratti d'appalto per cui è previsto il subentro, in relazione agli stati di avanzamento lavori in corso di esecuzione, le Parti convengono quanto segue:

- a) la quota di competenza della Concedente verrà ricompresa nel primo s.a.l. che l'Affittuaria emetterà nei confronti dell'appaltante;
- b) all'atto dell'emissione del primo s.a.l. le Parti determineranno in contraddittorio la quota di lavoro effettivamente eseguita dalla Concedente e quella eseguita dall'Affittuaria, che si obbliga a pagare alla Concedente l'importo pari alla relativa quota di competenza;
- c) la quota di ritenuta in garanzia operata dalla Stazione appaltante sul primo s.a.l. verrà versata alla Concedente, se svincolata all'esito del collaudo finale;

d) al fine di quanto stabilito Sub b) e c), l'Affittuaria rilascia sin d'ora alla Concedente il mandato all'incasso diretto nei confronti della Stazione appaltante delle proprie quote di competenza del primo s.a.l., così come sopra determinate.

Art. 9) RAPPORTI DI LAVORO L'affitto comprende tutti i contratti di lavoro con i dipendenti, dandosi atto che in data è stato raggiunto idoneo accordo con le OO.SS. ai sensi dell'articolo 47 legge 628/1990 e che in data sono stati raggiunti singoli accordi individuali ex art. 411 c.p.c. ovvero accordo aziendale ai sensi dell'art. 8 D.L. 138/2011. I debiti verso i lavoratori dipendenti insorti in periodo anteriore all'affitto, compreso quello relativo al TFR già maturato sono a carico della Concedente e pertanto il fondo accantonato per TFR non verrà trasferito all'Affittuaria, come risulta da verbale di conciliazione in sede sindacale sottoscritto con i singoli dipendenti.

L'Affittuaria si obbliga nei confronti della Concedente a fornire, per il tramite del personale addetto, il supporto contabile e tecnico che dovesse risultare necessario e funzionale per l'elaborazione della proposta concordataria, nonché per tutti gli adempimenti necessari al procedimento, nonché per l'esecuzione della proposta, se omologata.

Art. 10) ASSICURAZIONE CONTRO I RISCHI L'Affittuaria è obbligata, mediante subentro nei contratti di assicurazione già stipulati dalla Concedente in corso ovvero mediante stipula di nuovi, a contrarre adeguate coperture assicurative con primarie compagnie operanti sul territorio nazionale per l'intera durata dell'affitto relativamente a:

- a. furto, incendio e ogni genere di danno ai beni aziendali per valore adeguato;
- b. furto, incendio ed ogni genere di danno agli immobili condotti in locazione;
- c. responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti per tutti i rischi inerenti l'esercizio dell'azienda, incluso il danno da prodotti e il danno ambientale.

Art. 11) CREDITI E DEBITI SORTI IN PENDENZA DI AFFITTO I crediti e debiti che sorgeranno nel corso dell'affitto in dipendenza dell'attività svolta dall'affittuaria saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'Affittuaria medesima, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto. L'Affittuaria si impegna a manlevare la Concedente da ogni e qualsiasi eventuale responsabilità per debiti, impegni ed oneri, anche fiscali per tributi, imposte, tasse ed altri gravami anche contributivi, relativi all'azienda e nascenti da cause o titoli posteriori all'inizio dell'affitto

medesimo, anche se destinati a scadere dopo la cessazione dell'affitto.

Art. 12) GIACENZE FISICHE DI MAGAZZINO Sono escluse dal contratto di affitto d'azienda tutte le giacenze di magazzino, in relazione alle quali l'Affittuaria sottoscrive, contestualmente alla stipula del presente atto, separato contratto estimatorio, in base al prezzario che si allega sub "C".

Art. 13) DEPOSITO GRATUITO SCRITTURE CONTABILI L'Affittuaria consente gratuitamente che la documentazione contabile e fiscale, anche telematica, della Concedente venga conservata presso la sede aziendale. Le parti si dichiarano edotte del contenuto del server aziendale, aggiornato alla data odierna. La Concedente provvederà, per esigenze di giustizia, a propria cura e spese ed estrarre una copia forense dei dati ivi presenti alla data odierna.

Art. 14) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA L'Affittuaria si obbliga a sostenere le spese per la manutenzione ordinaria dei beni componenti l'azienda ed a fare fronte agli altri incombeni che competono all'utilizzatore, secondo quanto previsto nel presente contratto.

I beni mobili e le attrezzature eventualmente mancanti o distrutti al termine del rapporto dovranno essere reintegrati o rimborsati, salvo che la loro perdita non sia conseguenza dell'uso normale.

Ove il godimento normale del ramo di azienda richieda lo svolgimento di operazioni di manutenzione straordinaria, di ciò l'Affittuaria dovrà informare immediatamente la Concedente, che, nell'ipotesi di obbiettiva ed accertata necessità, dovrà autorizzare l'Affittuaria a procedere a propria cura e spese, entro limiti preconcordati quanto ad entità dell'intervento e spesa ammissibile. Sussistendo tale presupposto, l'Affittuaria avrà diritto di essere rimborsata di quanto speso.

L'Affittuaria avrà diritto di essere rimborsata di quanto speso, entro trenta giorni dalla alienazione del ramo di azienda da parte della concedente o, nel caso in cui l'alienazione sia disposta in favore dell'Affittuaria, mediante compensazione sul corrispettivo prezzo.

E' concessa all'Affittuaria la facoltà di apportare, a sue spese esclusive, ogni miglioria, addizione o innovazione alle attrezzature, ai macchinari ed agli impianti e di asportare le medesime al termine del rapporto, purché ciò possa avvenire senza danno per i beni componenti il ramo di azienda; in caso di impossibile o mancato asporto, tali migliorie e addizioni restano acquisite alla concedente, senza alcun diritto ad indennizzo, nemmeno a titolo di arricchimento senza causa.

L'Affittuaria avrà facoltà di installare nuovi beni, senza peraltro arrecare pregiudizio od intralcio ai beni della Concedente già esistenti e senza che ciò possa snaturare, limitare od ostacolare l'attività dell'azienda quale attualmente in essere. I nuovi beni potranno essere liberamente asportati dall'affittuaria anche nel corso del rapporto.

Art. 15) OBBLIGO DI CONSERVAZIONE L'affittuaria s'impegna a esercitare l'attività in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti, delle attrezzature, degli arredi e degli immobili, senza modificarne la destinazione, in conformità alla vocazione dell'azienda affittata, nonché nel puntuale rispetto di tutte le norme di legge e regolamentari. Per l'intera durata del presente contratto l'affittuaria si impegna espressamente nei confronti del Concedente a non trasferire, nemmeno temporaneamente o solo in parte, l'esercizio dell'attività amministrativa aziendale dall'attuale sede legale di Tavagnacco, via E. Fermi 108.

Art. 16) DIVIETO DI SUBAFFITTO E' fatto assoluto divieto all'Affittuaria di subaffittare l'azienda o i singoli beni come pure di cedere il contratto a terzi.

Art. 17) DURATA L'affitto avrà durata 12 mesi con decorrenza iniziale dalla data di immissione nel possesso di cui al successivo articolo 22. A tale data il contratto scadrà senza necessità di disdetta, salvo proroghe che, in accordo tra le parti, dovranno essere autorizzate dal Tribunale di Udine.

Art. 18) RESTITUZIONE DELL'AZIENDA Alla cessazione dell'affitto, tranne nel caso di vendita all'Affittuaria, quest'ultima dovrà restituirle l'azienda nella consistenza e nello stato e grado odierni, fatti salvi il deterioramento e il consumo risultanti dall'uso normale. All'atto della riconsegna verrà redatto in contraddittorio fra le parti apposito inventario dei cespiti aziendali in restituzione. L'affittuaria si impegna a non frapporre per alcuna ragione ostacolo al ripristino delle licenze, autorizzazioni e contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda in capo alla Concedente ovvero, su indicazione di quest'ultimo, all'acquirente dell'azienda. All'Affittuaria non spetteranno compensi o indennità di sorta né per mancato guadagno per migliorie, addizioni e spese straordinarie eventualmente apportate ai cespiti, salvo quanto previsto dal precedente articolo 14 e dagli articoli 24 e 27.

Art. 19) ISPEZIONE E CONTROLLO Nel corso del contratto la Concedente potrà accertare in ogni tempo se l'Affittuaria osserva gli obblighi suoi propri in dipendenza del presente contratto. Il diritto di ispezione, che consente pure l'accesso in loco (da eseguirsi previo avviso di almeno un giorno lavorativo) anche da parte di terzi autorizzati dalla concedente non potrà essere in nessun modo soggetto

a restrizioni, laddove effettuato nel normale orario di lavoro. L'Affittuaria dovrà inoltre consentire l'accesso ai terzi interessati all'acquisto dell'azienda, tenendosi all'uopo conto della necessità di non pregiudicare la normale attività.

Art. 20) CANONE Il canone di affitto viene determinato **nella somma di Euro**), oltre IVA di legge, in ragione d'anno, **che l'affittuaria dovrà versare in rate mensili di Euro**, oltre IVA di legge, ciascuna, entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante bonifico presso il c/c indicato dalla Concedente. Per eventuali durate consistenti in frazioni di mese il canone sarà ridotto proporzionalmente sulla base del divisore 30 (trenta). La somma sarà incassata dalla Concedente a titolo definitivo quale corrispettivo dell'affitto, non potendo considerarsi anticipazione del prezzo che l'affittuaria si impegna a corrispondere per l'acquisto dell'azienda come previsto al successivo articolo 22. Il mancato puntuale pagamento anche di un solo canone darà diritto alla Concedente di risolvere il presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 codice civile. Resta inteso che il canone d'affitto non comprende imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e per qualsiasi altro servizio di erogazione. Tali oneri saranno a carico esclusivo dell'Affittuaria che li corrisponderà direttamente agli aventi diritto.

Art. 21) AMMORTAMENTI Le parti convengono che gli ammortamenti dei beni aziendali saranno di competenza, ad ogni effetto civile o fiscale, della Affittuaria.

Art. 22) IMMISSIONE NEL POSSESSO L'azienda costituente oggetto del presente contratto verrà consegnata alle ore 8:00 del primo giorno successivo a quello di stipula dello stesso.

Della consegna verrà redatto sintetico verbale.

Dal momento della sottoscrizione del verbale detto decorreranno in capo all'affittuaria le responsabilità proprie della veste assunta.

Art. 23) RISERVATEZZA L'affittuaria si impegna a non divulgare a terzi notizie e/o informazioni riservate, concernenti l'azienda nella sua interezza o nei singoli componenti costitutivi, delle quali possa venire a conoscenza nell'esercizio e nella gestione della stessa.

Art. 24) IMPEGNO DI ACQUISTO DELL'AZIENDA AFFITTATA L'affittuaria assume sin d'ora l'impegno irrevocabile di acquistare l'azienda oggetto del presente contratto di affitto - comprensiva del diritto di piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari - per il prezzo di **Euro**, oltre alle imposte. L'impegno contempla altresì l'obbligo di acquisto delle rimanenze finali al termine dell'affitto, in base al prezziario che si allega sub **"C"**,

con corrispettivo che si sommerà al prezzo di acquisto offerto per l'azienda.

In relazione a tale impegno l'Affittuaria si obbliga a partecipare alla procedura competitiva che la Concedente o il Commissario Giudiziale eventualmente nominato indirà per la vendita dell'azienda ex art. 163 *bis* l.f., impegnandosi a versare la cauzione nella misura che verrà richiesta dal Tribunale di Udine per l'espletamento della procedura, ad offrire il prezzo minimo sopra indicato, ad ottemperare alle ulteriori condizioni richieste dal Tribunale per la validità dell'offerta. Tali impegni restano validi fino alla cessazione degli effetti del contratto per qualsiasi causa. Il pagamento del prezzo dovrà essere eseguito nelle forme previste dalla procedura competitiva.

Nel caso in cui all'esito della procedura competitiva l'azienda dovesse essere assegnata in vendita a terzi l'Affittuaria sarà svincolata anche dall'obbligo di acquisto delle rimanenze finali ed avrà altresì diritto ad un indennizzo nel solo caso in cui la gestione dell'impresa affittata abbia prodotto perdite civilistiche. In questo solo caso, l'indennizzo sarà determinato nella minor somma tra i seguenti due fattori:

- a) il valore delle perdite civilistiche prodotte;
- b) il valore dato dalla somma dei canoni d'affitto effettivamente pagati e del% [valorizzazione del dato percentuale in sede di gara sotto il profilo della convenienza complessiva dell'offerta rimessa alla regolamentazione del Tribunale ovvero alle decisioni del Commissario Giudiziale] del costo del personale effettivamente sostenuto.

Art. 25) TOLLERANZA L'eventuale tolleranza da parte della Concedente di comportamenti dell'Affittuaria posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e le condizioni ivi previsti.

Art. 26) MODIFICHE AL CONTRATTO Qualsiasi modifica o integrazione del contratto sarà efficace soltanto se posta in essere per iscritto da persone munite dei poteri necessari per vincolare le parti.

Art. 27) FALLIMENTO DELLA CONCEDENTE E' data facoltà al Curatore fallimentare che dovesse essere nominato ai sensi del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 in caso di dichiarazione di fallimento della Concedente, di procedere all'ispezione dell'azienda E di recedere in ogni momento dal presente contratto. In caso di recesso, l'indennizzo per l'affittuaria verrà determinato ai sensi dell'art. 79 l.f. in deroga alla specifica previsione dell'art. 24.

L'Affittuaria, per tutto il periodo di efficacia del contratto, assume altresì nei confronti del Curatore fallimentare che dovesse essere nominato gli impegni di cui all'art. 24, con riferimento alla vendita competitiva che dovesse essere da questi avviata ai sensi dell'art. 105 l.f. per la vendita dell'azienda.

Art. 28) CLAUSOLA DEL FORO Tutte le controversie che dovessero eventualmente sorgere tra le parti riguardo all'interpretazione, esecuzione, risoluzione o cessazione, per qualsiasi causa, del presente contratto, nessuna esclusa, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Udine, salvi i casi di competenza inderogabile per legge.

Art. 29) COMUNICAZIONI Le comunicazioni previste dal contratto dovranno essere inviate per posta elettronica certificata ai seguenti indirizzi:

per quanto riguarda la Concedente: amm@pec.cgs-spa.it, con necessario invio per conoscenza a cp9.2019udine@peconcordati.it

per quanto riguarda l'Affittuaria:

In caso di fallimento della concedente le comunicazioni previste dal contratto dovranno essere inviate per posta elettronica certificata al Curatore nominato.

Art. 30) IVA Ai fini fiscali si precisa che il canone di affitto è soggetto ad I.V.A. in quanto la Concedente è una società. Ai sensi dell'art. 35 comma 10-quater del D.l. 223/2006 convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, le parti danno atto che la parte di corrispettivo inerente l'utilizzo dei fabbricati è inferiore al 50% del canone complessivamente determinato.

Art. 31) SPESE Le spese inerenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuali proroghe, sono a carico dell'Affittuaria.