

nel contratto di affitto di ramo d'azienda, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Le Parti convengono di modificare parzialmente l'entità del canone mensile di affitto, ai sensi dell'art. 6 del Contratto, come segue:

(i) per il periodo decorrente da giugno 2019 sino a gennaio 2021 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA.

2. Resta fermo che l'Affittuaria sarà tenuta al pagamento del canone nella misura integrale, pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemilavirgola zero zero) oltre IVA, a decorrere dall'inizio del sesto anno di affitto (e, quindi, dal mese di febbraio 2022 compreso), eventualmente aggiornato secondo quanto convenuto all'art. 6 del Contratto.

3. Le Parti convengono che l'Affittuaria pagherà all'Affittante i canoni relativi ai mesi di giugno 2019, luglio 2019, agosto 2019 e settembre 2019, come quantificati ai sensi del precedente art. 1 lett. i) e ad oggi non corrisposti, salvo per quanto precisato in premessa, per complessivi Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) oltre IVA in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 11.667,00 - undicimilaseicentossessantasette - ciascuna) oltre IVA, dandosi atto che a fronte dei pagamenti menzionati in premessa residuano n. 4 (quattro) rate, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di gennaio 2020 e sino al mese di aprile 2020.

4. Resta inteso che nel caso in cui l'Affittuaria non provveda al pagamento in misura integrale alla relativa scadenza anche di un solo canone di affitto, per il periodo decorrente dalla data odierna e sino al 31 gennaio 2024, ovvero di una rata oggetto della dilazione di cui all'articolo 3, l'Affittuaria decadrà immediatamente ed automaticamente dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto. In tal caso, l'Affittuaria sarà quindi obbligata al pagamento integrale in favore dell'Affittante dei canoni di affitto, secondo gli importi indicati nell'art. 6 del Contratto sotto-

scritto il 24 gennaio 2017, e pertanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, a versare immediatamente in favore dell'Affittante la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere, a versare alle relative scadenze gli importi stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017.

5. Resta altresì inteso nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso, con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, la stessa decadrà immediatamente ed automaticamente dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto e sarà pertanto tenuta a versare, oltre al corrispettivo per il recesso pattuito all'articolo 5 del Contratto, i canoni di affitto nella misura indicata nell'art.

6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017 sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto.

Pertanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, l'Affittuaria dovrà versare immediatamente in favore dell'Affittante la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere sino alla cessazione degli effetti del

contratto di affitto, a versare alle relative scadenze gli importi stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017

6. Restano ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni di cui al contratto di affitto di ramo d'azienda richiamato in premessa.

7. Quanto qui pattuito non ha natura novativa del rapporto di affitto in essere tra le parti.

8. Le spese del presente atto e sue consequenziali, compresi eventuali imposte ed oneri tributari, sono a carico della Affittuaria.

Firmato Massimo Roma

Firmato Zheng Chaojin

REPERTORIO N. 99945

RACCOLTA N. 31525

#### AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dr. ADA STIZ Notaio in Treviso ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di Treviso, che i signori:

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre 1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n. 4,

cittadino italiano,

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popo-

lare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE)

località Mestre in Viale San Marco n. 82/d

cittadino cinese;

della identità personale, veste e poteri dei quali io

Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma auto-

grafa in calce all'atto che precede ed a margine dei

primi due fogli, alle ore diciotto alla vista e

presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui di seguito

nonché a margine dei primi due fogli. Di detto atto io

Notaio ho dato lettura alle parti.

In Treviso nel mio studio al civico N. 10/A di Viale

Trento e Trieste 11, 8 gennaio 2020 (otto gennaio

duemilaventi)

Firmato ADA STIZ (l.s.)

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE  
REDATTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22 DEL  
C.A.D. E DELL'ART. 68-TER DELLA L.N.  
TREVISO, 22 gennaio 2020



Dott.ssa Ada Stiz  
NOTAIO

REPERTORIO N. 10200

RACCOLTA N. 31675

REGISTRATO A Treviso

ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI

il 04/08/2020

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

N. 21285 Mod. 17

Con la presente scrittura privata redatta in un unico

con € 200,00

originale che sarà conservato fra gli atti del Notaio

autenticante:

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre

1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n.

4,

codice fiscale RMO MSM 55S28 2336M,

cittadino italiano,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità

di Curatore del fallimento della società:

"ROSSO VENEZIANO S.R.L." con sede in Mogliano Veneto

(TV) Via Vanzo n. 71/g, capitale sociale di E.

300.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04097260261,

N. TV-322747 REA,

dichiarata fallita dal Tribunale di Treviso con senten-

za in data 19 novembre 2014 Fall. n. 254/2014, debita-

mente autorizzato dagli Organi della Procedura giusta

informativa al Giudice Delegato depositata in data 22

luglio 2020, con visto del Giudice Delegato in data 28

luglio 2020;

(di seguito indicato come il 'Fallimento' o 'Affittante'),

e

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE)

località Mestre Viale San Marco n. 82/d,

codice fiscale ZHN CJN 81M11 2210B,

cittadino cinese,

munito di permesso di soggiorno n. 114213700

rilasciato dalla Questura di Venezia il 14 dicembre

2019 e valido fino al 27 ottobre 2020

il quale interviene al presente atto nella sua qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della

società:

"ELLEN FASHION S SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

SEMPLIFICATA" con sede in Ponte nelle Alpi (BL) Viale

Cadore n. 75, capitale sociale di E. 1.000,00, codice

fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Impre-

se di Treviso-Belluno 01191380250, n. BL-401348 REA,

munito di tutti i necessari poteri per la firma del

presente atto,

(di seguito indicata come 'Ellen Fashion' o 'Affittua-

ria')

La Affittante e la Affittuaria sono di seguito denominate collettivamente come "Parti" e ciascuna singolarmente come "Parte",

premettono che:

a) con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni in data 24 gennaio 2017 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 97888 Rep. 30301 Racc., registrata a Treviso il 2 febbraio 2017 al. n. 1727 serie IT (di seguito il 'Contratto'), il Fallimento ha concesso in affitto a Ellen Fashion il ramo d'azienda di proprietà del primo, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività commerciale non alimentare sito in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 2, nella consistenza specificata all'art. 3 di detto contratto (di seguito il 'Ramo d'Azienda');

b) il canone di affitto mensile veniva stabilito in Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre IVA, ridotto - in considerazione dei costi di start-up e della situazione di mercato a quella data esistente - per le prime cinque annualità di affitto come segue:

(i) per i primi tre mesi di durata dell'affitto (febbraio 2017 - aprile 2017), 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per i successivi 9 (nove) mesi (maggio 2017 - gen-

naio 2018), Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento-  
virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(iii) per il secondo anno (febbraio 2018 - gennaio  
2019), Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero)  
mensili oltre IVA;

(iv) per il terzo e quarto anno (febbraio 2019 - gen-  
naio 2021), Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocin-  
quanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(v) per il quinto anno (febbraio 2021 - gennaio 2022),  
Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola  
zero zero) mensili oltre IVA

c) la durata dell'affitto veniva stabilita in anni 9  
(nove), con decorrenza dal giorno 01 febbraio 2017, e  
rinnovo automatico per ulteriori 6 (sei) anni, salva  
disdetta - alla prima scadenza prevista in favore solo  
dell'Affittuaria - da esercitarsi almeno 12 (dodici)  
mesi prima della relativa scadenza;

d) le Parti prevedevano altresì, all'art. 5 del Con-  
tratto:

(i) che in caso di esercizio del diritto di recesso ai  
sensi dell'art. 104 bis l.f. da parte del Fallimento,  
questo è obbligato a corrispondere, in prededuzione,  
all'Affittuaria un indennizzo pari ad Euro 500.000,00  
(cinquecentomila virgola zero zero);

(ii) un diritto di recesso in favore dell'Affittuaria, da esercitarsi con un preavviso scritto di 12 (dodici) mesi, che - ove esercitato ed efficace prima dello spirare del nono anno di affitto - comporta a carico dell'Affittuaria l'obbligo di pagare in favore del Fallimento un corrispettivo pari ad Euro 500.000,00 (centomilavirgola zero zero);

e) successivamente, avendo Ellen Fashion rappresentato al Fallimento delle difficoltà nella gestione dell'esercizio commerciale oggetto del Ramo d'Azienda ed un andamento dello stesso tale da far risultare particolarmente gravoso il pagamento dei canoni di affitto (e tanto da comportare la sospensione del pagamento di alcuni canoni di affitto, da giugno 2019 a settembre 2019), le Parti addivenivano alla sottoscrizione di un atto modificativo ed integrativo di contratto di affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme in data 8 gennaio 2020 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 99945 Rep. 31525 Racc., registrata a Treviso il 13 gennaio 2020 al. n. 724 serie 1T (di seguito il 'Primo Atto Modificativo'), con il quale le stesse hanno convenuto di modificare l'articolo 6 del Contratto, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto come segue:

(i) per il periodo decorrente da giugno 2019 a gennaio 2021, con riduzione dello stesso da Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, con riduzione del canone da Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

f) con il predetto Primo Atto Modificativo, le Parti hanno altresì concordato una dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019 in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 11.667,00 - undicimilaseicentosestantasette virgola zero zero - ciascuna) oltre IVA, di cui - alla data di stipula del Primo Atto Modificativo - residuavano da pagare n. 4 (quattro) rate, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di gennaio 2020 e sino al mese di aprile 2020;

g) le Parti prevedevano poi, all'articolo 4 del Primo Atto Modificativo, l'automatica decadenza dell'Affittuaria dai benefici riconosciuti con detta scrittura,

per il caso di mancato integrale pagamento, alla relativa scadenza, anche di un solo canone di affitto, sino al 31 gennaio 2024, ovvero di una rata oggetto di dilazione di cui al precedente paragrafo f) delle Premesse;

h) nelle more dell'esecuzione delle intese come modificate con il Primo Atto Modificativo, Ellen Fashion si trovava costretta - a causa dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle restrizioni e chiusure delle attività commerciali disposte da provvedimenti d'urgenza - a sospendere temporaneamente la propria attività e, conseguentemente, in mancanza di fondi, pure il pagamento del canone mensile di affitto e delle rate di cui al precedente paragrafo;

i) il Fallimento, in considerazione e consapevole delle difficoltà economiche sopra rappresentate, senza avvalersi della facoltà riconosciutagli dall'articolo 4 del Primo Atto Modificativo, è disponibile a riconoscere delle ulteriori temporanee agevolazioni in favore dell'Affittuaria, a fronte dell'impegno di questa alla prosecuzione del rapporto di affitto, anche in vista di una futura cessione, in sede fallimentare, del Ramo d'Azienda;

j) le Parti quindi intendono ulteriormente modificare l'articolo 6 del Contratto, già modificato con il Primo

Atto Modificativo, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto per il periodo decorrente da febbraio 2020 a dicembre 2020, concordando una dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da febbraio 2020 a luglio 2020 (non pagate), nonché a concordare un'ulteriore dilazione del pagamento del residuo importo ad oggi dovuto per i canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019, subordinando il riconoscimento di tali agevolazioni al regolare adempimento dell'Affittuaria alle proprie obbligazioni di pagamento ed alla prosecuzione del rapporto di affitto, senza esercizio in via anticipata del diritto di recesso da parte dell'Affittuaria medesima.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, ad ulteriore integrazione e modifica di quanto stabilito nel contratto di affitto di ramo d'azienda, come già modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Le Parti convengono di ulteriormente modificare parzialmente l'entità del canone mensile di affitto, ai sensi dell'art. 6 del Contratto, già modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020,

come segue:

(i) per il periodo decorrente da febbraio 2020 sino ad agosto 2020 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da settembre 2020 sino a dicembre 2020 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) mensili oltre IVA.

2. Resta fermo che, a partire dal mese di gennaio 2021, l'Affittuaria sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art. 6 del Contratto, come modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 e, quindi:

(i) per il mese di gennaio 2021, Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecentovirgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(iii) a decorrere dall'inizio del sesto anno di affitto (e, quindi, dal mese di febbraio 2022 compreso), nella

misura integrale prevista dal Contratto, pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemilavirgola zero zero) oltre IVA.

3. Le Parti convengono che l'Affittuaria pagherà all'Affittante:

(i) i canoni relativi ai mesi da agosto 2020 a dicembre 2020, come quantificati ai sensi del precedente art. 1 lett. i) e ii), entro i termini previsti dall'articolo 6.2 del Contratto;

(ii) i canoni relativi ai mesi da febbraio 2020 a luglio 2020, come quantificati ai sensi del precedente art. 1 lett. i) e ad oggi non corrisposti, per complessivi Euro 42.000,00 (quarantaduemilavirgola zero zero) oltre IVA in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 7.000,00 - settemila virgola zero zero - ciascuna) oltre IVA, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di agosto 2020 e sino al mese di gennaio 2021 compreso;

(iii) il residuo importo ad oggi ancora dovuto per i canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019,

come quantificati ai sensi dell'art. 1 lett. i) del Primo Atto Modificativo, per residui Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) oltre IVA in n. 3 (tre) rate mensili di pari importo (Euro 11.667,00 -

undicimilaseicentosessantasette virgola zero zero -  
ciascuna) oltre IVA, con scadenza l'ultimo giorno del  
mese, a decorrere dal mese di gennaio 2021 e sino al  
mese di marzo 2021 compreso.

4. Resta inteso che nel caso in cui l'Affittuaria non  
provveda al pagamento in misura integrale alla relativa  
scadenza anche di un solo canone di affitto, per il pe-  
riodo decorrente dalla data odierna e sino al 31 gen-  
naio 2024, ovvero di una rata oggetto della dilazione  
di cui all'articolo 3, l'Affittuaria decadrà immediata-  
mente ed automaticamente dai benefici previsti agli ar-  
ticoli 1 e 3 del presente atto, nonché da quelli pat-  
tuiti agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo.  
In tal caso, l'Affittuaria sarà quindi obbligata al pa-  
gamento integrale in favore dell'Affittante dei canoni  
di affitto, secondo gli importi indicati nell'art. 6  
del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017, e per-  
tanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già  
scaduti, a versare immediatamente in favore dell'Affit-  
tante la differenza tra il maggior canone dovuto e  
l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del  
Primo Atto Modificativo ed ai sensi degli articoli 1 e  
3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a  
scadere, a versare alle relative scadenze gli importi

stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017.

5. Resta altresì inteso nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso, con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, la stessa decadrà immediatamente ed automaticamente dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto ed agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo e sarà pertanto tenuta a versare, oltre al corrispettivo per il recesso pattuito all'articolo 5 del Contratto, i canoni di affitto nella misura indicata nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017 sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto. Pertanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, l'Affittuaria dovrà versare immediatamente in favore dell'Affittante la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed ai sensi degli articoli 1 e 3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto, a versare alle relative scadenze gli importi stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017.

6. Restano ferme ed invariate tutte le altre pattuizio-

ni di cui al contratto di affitto di ramo d'azienda in data 24 gennaio 2017, e dell'atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 meglio richiamati in premessa.

7. Quanto qui pattuito non ha natura novativa del rapporto di affitto in essere tra le parti.

8. Le spese del presente atto e sue consequenziali, compresi eventuali imposte ed oneri tributari, sono a carico della Affittuaria.

Firmato MASSIMO ROMA

Firmato ZHENG CHAOJIN

REPERTORIO N. 100200

RACCOLTA N. 31675

#### AUTENTICA DI FIRMA

Certifico in dr. ADA STIZ Notaio in Treviso ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di Treviso, che i signori:

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre 1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n. 4,

cittadino italiano,

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE) località Mestre in Viale San Marco n. 82/d

cittadino cinese;

della identità personale, veste e poteri dei quali io  
Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma auto-  
grafa in calce all'atto che precede ed a margine dei  
primi tre fogli, alle ore tredici, alla vista e  
presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui di seguito  
nonchè a margine dei primi tre fogli. Di detto atto  
io Notaio ho dato lettura alle parti.

In Treviso nel mio studio al civico N. 10/A di Viale  
Trento e Trieste 11, 29 luglio 2020 (ventinove luglio  
duemilaventì)

Firmato ADA STIZ (l.s.)



Dott.ssa Ada Stiz  
NOTAIO

REPERTORIO N. 10200

RACCOLTA N. 31675

REGISTRATO A Treviso

ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI

il 04/08/2020

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

N. 21285 Mod. IT

Con la presente scrittura privata redatta in un unico originale che sarà conservato fra gli atti del Notaio autenticante:

con € 200,00

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre 1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n. 4,

codice fiscale RMO MSM 55S28 Z336M,

cittadino italiano,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Curatore del fallimento della società:

"ROSSO VENEZIANO S.R.L." con sede in Mogliano Veneto (TV) Via Vanzo n. 71/g, capitale sociale di E. 300.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04097260261, N. TV-322747 REA,

dichiarata fallita dal Tribunale di Treviso con sentenza in data 19 novembre 2014 Fall. n. 254/2014, debitamente autorizzato dagli Organi della Procedura giusta informativa al Giudice Delegato depositata in data 22 luglio 2020, con visto del Giudice Delegato in data 28

luglio 2020;

(di seguito indicato come il 'Fallimento' o 'Affittante'),

e

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE)

località Mestre Viale San Marco n. 82/d,

codice fiscale ZHN CJN 81M11 2210B,

cittadino cinese,

munito di permesso di soggiorno n. 114213700

rilasciato dalla Questura di Venezia il 14 dicembre 2018 e valido fino al 27 ottobre 2020

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"ELLEN FASHION & SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" con sede in Ponte nelle Alpi (BL) Viale

Cadore n. 75, capitale sociale di E. 1.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Impre-

se di Treviso-Belluno 01191380250, n. BL-401348 REA,

munito di tutti i necessari poteri per la firma del presente atto,

(di seguito indicata come 'Ellen Fashion' o 'Affittua-  
ria')

La Affittante e la Affittuaria sono di seguito denominate collettivamente come "Parti" e ciascuna singolarmente come "Parte",

premettono che:

a) con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni in data 24 gennaio 2017 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 97888 Rep. 30301 Racc., registrata a Treviso il 2 febbraio 2017 al. n. 1727 serie IT (di seguito il 'Contratto'), il Fallimento ha concesso in affitto a Ellen Fashion il ramo d'azienda di proprietà del primo, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività commerciale non alimentare sito in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 2, nella consistenza specificata all'art. 3 di detto contratto (di seguito il 'Ramo d'Azienda');

b) il canone di affitto mensile veniva stabilito in Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre IVA, ridotto - in considerazione dei costi di start-up e della situazione di mercato a quella data esistente - per le prime cinque annualità di affitto come segue:

(i) per i primi tre mesi di durata dell'affitto (febbraio 2017 - aprile 2017), 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per i successivi 9 (nove) mesi (maggio 2017 - gen-

naio 2018), Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento-  
virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(iii) per il secondo anno (febbraio 2018 - gennaio  
2019), Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero)  
mensili oltre IVA;

(iv) per il terzo e quarto anno (febbraio 2019 - gen-  
naio 2021), Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocin-  
quanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(v) per il quinto anno (febbraio 2021 - gennaio 2022),  
Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola  
zero zero) mensili oltre IVA

c) la durata dell'affitto veniva stabilita in anni 9  
(nove), con decorrenza dal giorno 01 febbraio 2017, e  
rinnovo automatico per ulteriori 6 (sei) anni, salva  
disdetta - alla prima scadenza prevista in favore solo  
dell'Affittuaria - da esercitarsi almeno 12 (dodici)  
mesi prima della relativa scadenza;

d) le Parti prevedevano altresì, all'art. 5 del Con-  
tratto:

(i) che in caso di esercizio del diritto di recesso ai  
sensi dell'art. 104 bis l.f. da parte del Fallimento,  
questo è obbligato a corrispondere, in prededuzione,  
all'Affittuaria un indennizzo pari ad Euro 500.000,00  
(cinquecentomila virgola zero zero);

(ii) un diritto di recesso in favore dell'Affittuaria, da esercitarsi con un preavviso scritto di 12 (dodici) mesi, che - ove esercitato ed efficace prima dello spirare del nono anno di affitto - comporta a carico dell'Affittuaria l'obbligo di pagare in favore del Fallimento un corrispettivo pari ad Euro 500.000,00 (centomilavirgola zero zero);

e) successivamente, avendo Ellen Fashion rappresentato al Fallimento delle difficoltà nella gestione dell'esercizio commerciale oggetto del Ramo d'Azienda ed un andamento dello stesso tale da far risultare particolarmente gravoso il pagamento dei canoni di affitto (e tanto da comportare la sospensione del pagamento di alcuni canoni di affitto, da giugno 2019 a settembre 2019), le Parti addivenivano alla sottoscrizione di un atto modificativo ed integrativo di contratto di affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme in data 8 gennaio 2020 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 99945 Rep. 31525 Racc., registrata a Treviso il 13 gennaio 2020 al. n. 724 serie 1T (di seguito il 'Primo Atto Modificativo'), con il quale le stesse hanno convenuto di modificare l'articolo 6 del Contratto, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto come segue:

(i) per il periodo decorrente da giugno 2019 a gennaio 2021, con riduzione dello stesso da Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, con riduzione del canone da Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

f) con il predetto Primo Atto Modificativo, le Parti hanno altresì concordato una dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019 in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 11.667,00 - undicimilaseicentosessantasette virgola zero zero - ciascuna) oltre IVA, di cui - alla data di stipula del Primo Atto Modificativo - residuavano da pagare n. 4 (quattro) rate, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di gennaio 2020 e sino al mese di aprile 2020;

g) le Parti prevedevano poi, all'articolo 4 del Primo Atto Modificativo, l'automatica decadenza dell'Affittuaria dai benefici riconosciuti con detta scrittura,

per il caso di mancato integrale pagamento, alla relativa scadenza, anche di un solo canone di affitto, sino al 31 gennaio 2024, ovvero di una rata oggetto di dilazione di cui al precedente paragrafo f) delle Presesse;

h) nelle more dell'esecuzione delle intese come modificate con il Primo Atto Modificativo, Ellen Fashion si trovava costretta - a causa dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle restrizioni e chiusure delle attività commerciali disposte da provvedimenti d'urgenza - a sospendere temporaneamente la propria attività e, conseguentemente, in mancanza di fondi, pure il pagamento del canone mensile di affitto e delle rate di cui al precedente paragrafo;

i) il Fallimento, in considerazione e consapevole delle difficoltà economiche sopra rappresentate, senza avvalersi della facoltà riconosciutagli dall'articolo 4 del Primo Atto Modificativo, è disponibile a riconoscere delle ulteriori temporanee agevolazioni in favore dell'Affittuaria, a fronte dell'impegno di questa alla prosecuzione del rapporto di affitto, anche in vista di una futura cessione, in sede fallimentare, del Ramo d'Azienda;

j) le Parti quindi intendono ulteriormente modificare l'articolo 6 del Contratto, già modificato con il Primo

Atto Modificativo, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto per il periodo decorrente da febbraio 2020 a dicembre 2020, concordando una dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da febbraio 2020 a luglio 2020 (non pagate), nonché a concordare un'ulteriore dilazione del pagamento del residuo importo ad oggi dovuto per i canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019, subordinando il riconoscimento di tali agevolazioni al regolare adempimento dell'Affittuaria alle proprie obbligazioni di pagamento ed alla prosecuzione del rapporto di affitto, senza esercizio in via anticipata del diritto di recesso da parte dell'Affittuaria medesima.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, ad ulteriore integrazione e modifica di quanto stabilito nel contratto di affitto di ramo d'azienda, come già modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Le Parti convengono di ulteriormente modificare parzialmente l'entità del canone mensile di affitto, ai sensi dell'art. 6 del Contratto, già modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020,

come segue:

(i) per il periodo decorrente da febbraio 2020 sino ad agosto 2020 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da settembre 2020 sino a dicembre 2020 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) mensili oltre IVA.

2. Resta fermo che, a partire dal mese di gennaio 2021, l'Affittuaria sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art. 6 del Contratto, come modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 e, quindi:

(i) per il mese di gennaio 2021, Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecentovirgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(iii) a decorrere dall'inizio del sesto anno di affitto (e, quindi, dal mese di febbraio 2022 compreso), nella

misura integrale prevista dal Contratto, pari ad Euro

25.000,00 (venticinquemilavirgola zero zero) oltre IVA.

3. Le Parti convengono che l'Affittuaria pagherà all'Affittante:

(i) i canoni relativi ai mesi da agosto 2020 a dicembre 2020, come quantificati ai sensi del precedente art. 1 lett. i) e ii), entro i termini previsti dall'articolo 6.2 del Contratto;

(ii) i canoni relativi ai mesi da febbraio 2020 a luglio 2020, come quantificati ai sensi del precedente art. 1 lett. i) e ad oggi non corrisposti, per complessivi Euro 42.000,00 (quarantaduemilavirgola zero zero) oltre IVA in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 7.000,00 - settemila virgola zero zero - ciascuna) oltre IVA, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di agosto 2020 e sino al mese di gennaio 2021 compreso;

(iii) il residuo importo ad oggi ancora dovuto per i canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019,

come quantificati ai sensi dell'art. 1 lett. i) del Primo Atto Modificativo, per residui Euro 35.000,00

(trentacinquemila virgola zero zero) oltre IVA in n. 3

(tre) rate mensili di pari importo (Euro 11.667,00 -

undicimilaseicentosessantasette virgola zero zero -

ciascuna) oltre IVA, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di gennaio 2021 e sino al mese di marzo 2021 compreso.

4. Resta inteso che nel caso in cui l'Affittuaria non provveda al pagamento in misura integrale alla relativa scadenza anche di un solo canone di affitto, per il periodo decorrente dalla data odierna e sino al 31 gennaio 2024, ovvero di una rata oggetto della dilazione di cui all'articolo 3, l'Affittuaria decadrà immediatamente ed automaticamente dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto, nonché da quelli pattuiti agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo. In tal caso, l'Affittuaria sarà quindi obbligata al pagamento integrale in favore dell'Affittante dei canoni di affitto, secondo gli importi indicati nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017, e pertanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, a versare immediatamente in favore dell'Affittante la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed ai sensi degli articoli 1 e 3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere, a versare alle relative scadenze gli importi

stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017.

5. Resta altresì inteso nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso, con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, la stessa decadrà immediatamente ed automaticamente dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto ed agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo e sarà pertanto tenuta a versare, oltre al corrispettivo per il recesso pattuito all'articolo 5 del Contratto, i canoni di affitto nella misura indicata nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017 sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto. Pertanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, l'Affittuaria dovrà versare immediatamente in favore dell'Affittante la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed ai sensi degli articoli 1 e 3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto, a versare alle relative scadenze gli importi stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017.

6. Restano ferme ed invariate tutte le altre pattuizio-

ni di cui al contratto di affitto di ramo d'azienda in data 24 gennaio 2017, e dell'atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 meglio richiamati in premessa.

7. Quanto qui pattuito non ha natura novativa del rapporto di affitto in essere tra le parti.

8. Le spese del presente atto e sue consequenziali, compresi eventuali imposte ed oneri tributari, sono a carico della Affittuaria.

Firmato MASSIMO ROMA

Firmato ZHENG CHAOJIN

REPERTORIO N. 100200

RACCOLTA N. 31675

#### AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dr. ADA STIE Notaio in Treviso ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di Treviso, che i signori:

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre 1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n. 4,

cittadino italiano,

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE) località Mestre in Viale San Marco n. 82/d

cittadino cinese;

della identità personale, veste e poteri dei quali io  
Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma auto-  
grafa in calce all'atto che precede ed a margine dei  
primi tre fogli, alle ore tredici, alla vista e  
presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui di seguito  
nonchè a margine dei primi tre fogli. Di detto atto  
io Notaio ho dato lettura alle parti.

In Treviso nel mio studio al civico N. 10/A di Viale  
Trento e Trieste 11, 29 luglio 2020 (ventinove luglio  
duemilavent)

Firmato ADA STIZ (l.s.)



Dott.ssa Ada Stiz  
NOTAIO

REPERTORIO N. 100790

RACCOLTA N. 32076

REGISTRATO A Treviso

ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI

11/03/08/2021

AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

N. 28182 Mod. 1T

Con la presente scrittura privata redatta in un unico originale che sarà conservato fra gli atti del Notaio autenticante:

con € 200,00

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre 1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n. 4,

codice fiscale RMO MSM 55S28 2336M,

cittadino italiano,

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Curatore del fallimento della società:

"ROSSO VENEZIANO S.R.L." con sede in Mogliano Veneto (TV) Via Vanzo n. 71/g, capitale sociale di E. 300.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 04097260261, N. TV-322747 REA,

dichiarata fallita dal Tribunale di Treviso con sentenza in data 19 novembre 2014 Fall. n. 254/2014, debitamente autorizzato dagli Organi della Procedura giusta informativa al Giudice Delegato depositata in data 17 giugno 2021 Ist. n. 83, con visto del Giudice Delegato

in data 17 giugno 2021;

(di seguito indicato come il 'Fallimento' o 'Affittante'),

e

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE)

località Mestre Via Barbarigo n. 3,

codice fiscale ZHN CJN B1M11 Z210B,

cittadino cinese,

munito di permesso di soggiorno n. I14213700 rilasciato

dalla Questura di Venezia il 14 Dicembre 2018 e valido

fino al 27 ottobre 2020, tuttora valido ai sensi del

D.Legge n. 56/2021;

il quale interviene al presente atto nella sua qualità

di Amministratore Unico e legale rappresentante della

società:

"ELLEN FASHION 8 SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

SEMPLIFICATA" con sede in Ponte nelle Alpi (BL) Viale

Cadore n. 75, capitale sociale di E. 1.000,00, intera-

mente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 01191380250,

n. BL-401348 REA,

munito di tutti i necessari poteri per la firma del

presente atto,

(di seguito indicata come 'Ellen Fashion' o 'Affittuaria')

La Affittante e la Affittuaria sono di seguito denominate collettivamente come "Parti" e ciascuna singolarmente come "Parte",

premettono che:

a) con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni in data 24 gennaio 2017 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 97888 Rep. 30301 Racc., registrata a Treviso il 2 febbraio 2017 al. n. 1727 serie 17 (di seguito il 'Contratto'), il Fallimento concedeva in affitto a Ellen Fashion il ramo d'azienda di proprietà del primo, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività commerciale non alimentare sito in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 2, nella consistenza specificata all'art. 3 di detto contratto (di seguito il 'Ramo d'Azienda');

b) il canone di affitto mensile veniva stabilito in Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre IVA, ridotto - in considerazione dei costi di start-up e della situazione di mercato a quella data esistente - per le prime cinque annualità di affitto come segue:

(i) per i primi tre mesi di durata dell'affitto (febbraio 2017 - aprile 2017), 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per i successivi 9 mesi (maggio 2017 - gennaio 2018), Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecentovirgola zero zero) mensili oltre IVA;

(iii) per il secondo anno (febbraio 2018 - gennaio 2019), Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(iv) per il terzo e quarto anno (febbraio 2019 - gennaio 2021), Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(v) per il quinto anno (febbraio 2021 - gennaio 2022), Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

c) la durata dell'affitto veniva stabilita in anni 9 (nove), con decorrenza dal giorno 01 febbraio 2017, e rinnovo automatico per ulteriori 6 (sei) anni, salva disdetta - alla prima scadenza prevista in favore solo dell'Affittuaria - da esercitarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della relativa scadenza;

d) le Parti prevedevano altresì, all'art. 5 del Contratto:

(i) che in caso di esercizio del diritto di recesso ai sensi dell'art. 104 bis l.f. da parte del Fallimento, questo è obbligato a corrispondere, in prededuzione, all'Affittuaria un indennizzo pari ad Euro 500.000,00

(cinquecentomila virgola zero zero);

(ii) un diritto di recesso in favore dell'Affittuaria, da esercitarsi con un preavviso scritto di 12 mesi, che - ove esercitato ed efficace prima dello spirare del nono anno di affitto - comporta a carico dell'Affittuaria l'obbligo di pagare in favore del Fallimento un corrispettivo pari ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero);

e) successivamente, avendo Ellen Fashion rappresentato al Fallimento delle difficoltà nella gestione dell'esercizio commerciale oggetto del Ramo d'Azienda ed un andamento dello stesso tale da far risultare particolarmente gravoso il pagamento dei canoni di affitto (e tanto da comportare la sospensione del pagamento di alcuni canoni di affitto, da giugno 2019 a settembre 2019), le Parti addivenivano alla sottoscrizione di un atto modificativo ed integrativo di contratto di affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme in data 8 gennaio 2020 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 99945 Rep. 31525 Racc., registrato a Treviso il 13 gennaio 2020 al. n. 724 serie II (di seguito il 'Primo Atto Modificativo'), con il quale le stesse convenivano di modificare l'articolo 6 del Contratto, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto

come segue:

(i) per il periodo decorrente da giugno 2019 a gennaio 2021, una riduzione dello stesso da Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a gennaio 2022 compreso, una riduzione del canone da Euro 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

f) con il predetto Primo Atto Modificativo, le Parti altresì concordavano una dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da giugno 2019 a settembre 2019 in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 11.667,00 - undicimilaseicentosessantasette - ciascuna) oltre IVA, di cui - alla data di stipula del Primo Atto Modificativo - residuavano da pagare n. 4 (quattro) rate, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di gennaio 2020 e sino al mese di aprile 2020;

g) le Parti prevedevano poi, all'articolo 4 del Primo Atto Modificativo, l'automatica decadenza dell'Affit-

tuaria dai benefici riconosciuti con detta scrittura, per il caso di mancato integrale pagamento, alla relativa scadenza, anche di un solo canone di affitto, sino al 31 gennaio 2024, ovvero di una rata oggetto di dilazione di cui al precedente paragrafo f) delle Premesse, o ancora in caso di recesso dell'Affittuaria in via anticipata dal Contratto rispetto alla sua naturale scadenza;

h) successivamente, a causa dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle restrizioni e chiusure delle attività commerciali disposte da provvedimenti governativi d'urgenza, e della conseguente incapacità di Ellen Fashion di pagare il canone mensile di affitto e le rate di cui al precedente paragrafo per mancanza di fondi, il Fallimento, senza avvalersi della facoltà di dichiarare la Affittuaria decaduta dai benefici concessi, e l'Affittuaria trovavano un'intesa volta a rivedere le pattuizioni di cui al Primo Atto Modificativo. Le Parti addivenivano quindi alla conclusione di un secondo atto modificativo ed integrativo di contratto di affitto di ramo d'azienda, autenticato nelle firme in data 29 luglio 2020 dalla dott.ssa Ada Stiz, Notaio in Treviso, n. 100200 Rep. 31675 Racc., registrato a Treviso il 4 agosto 2020 al n. 21285 serie IT (di seguito

il 'Secondo Atto Modificativo'). In particolare, con detto atto le Parti ulteriormente modificavano l'articolo 6 del Contratto, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto come segue:

(i) per il periodo decorrente da febbraio 2020 ad agosto 2020, una riduzione dello stesso da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da settembre 2020 sino a dicembre 2020 compreso, il canone mensile veniva ridotto da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) mensili oltre IVA,

e con dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da febbraio 2020 a luglio 2020 (non pagate), in n. 6 (sei) rate mensili di pari importo (Euro 7.000,00 - settemila virgola zero zero - ciascuna) oltre IVA, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di agosto 2020 e sino al mese di gennaio 2021 compreso;

i) le Parti concordavano altresì una dilazione del pagamento delle residue n. 3 rate, convenute con il Primo Atto Modificativo e riferite ai canoni relativi alle

mensilità da giugno 2019 a settembre 2019, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di gennaio 2021 e sino al mese di marzo 2021;

j) il riconoscimento delle sopra indicate agevolazioni veniva subordinato al regolare adempimento dell'Affittuaria alle proprie obbligazioni di pagamento ed alla prosecuzione del rapporto di affitto sino alla sua naturale scadenza, con previsione - in caso di mancato pagamento anche di un solo canone sino al 31 gennaio 2024 ovvero di esercizio in via anticipata del diritto di recesso da parte dell'Affittuaria - della decadenza dai benefici previsti sia nel Secondo Atto Modificativo, sia nel Primo Atto Modificativo;

k) l'Affittuaria ha provveduto al pagamento dei canoni di affitto, come rideterminati con il Secondo Atto Modificativo, per l'anno 2020;

l) a causa del protrarsi dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle perduranti restrizioni all'esercizio delle attività commerciali, nonché della correlata generale contrazione dei consumi, il Fallimento è disponibile a concedere delle ulteriori temporanee agevolazioni in favore dell'Affittuaria, a fronte dell'impegno di questa alla prosecuzione del rapporto di affitto, anche in vista di una futura cessione, in sede

fallimentare, del Ramo d'Azienda;

m) le Parti quindi intendono ulteriormente modificare l'articolo 6 del Contratto, già modificato con il Primo Atto Modificativo e poi con il Secondo Atto Modificativo, rideterminando l'ammontare del canone mensile di affitto per l'intero anno 2021, concordando una dilazione del pagamento del canone relativo alle mensilità da gennaio 2021 a marzo 2021 (non pagate), subordinando il riconoscimento di tali agevolazioni al regolare adempimento dell'Affittuaria alle proprie obbligazioni di pagamento ed alla prosecuzione del rapporto di affitto, senza esercizio in via anticipata del diritto di recesso da parte dell'Affittuaria medesima. Le Parti intendono altresì disciplinare specificamente, anche in via di parziale deroga alle precedenti intese, la portata delle previsioni di decadenza dai benefici concessi dal Fallimento, per il caso di vendita a terzi del Ramo d'Azienda all'esito dell'esperimento di apposita procedura competitiva, il tutto come previsto ai sensi del presente accordo.

#### TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, ad ulteriore integrazione e modifica di quanto stabilito nel contratto di affitto di ramo d'azienda,

come già modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 e con secondo atto modificativo ed integrativo di data 29 luglio 2020, meglio in premessa citati, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. Le Parti convengono di ulteriormente modificare parzialmente l'entità del canone mensile di affitto, ai sensi dell'art. 6 del Contratto, già modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 e con secondo atto modificativo ed integrativo di data 29 luglio 2020, come segue:

(i) il canone riferito alla mensilità di gennaio 2021 è ridotto da Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) per il periodo decorrente da febbraio 2021 sino a dicembre 2021 compreso, il canone mensile sarà ridotto da Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA ad Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) mensili oltre IVA.

2. Resta fermo che, a partire dal mese di gennaio 2022, l'Affittuaria sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art. 6 del Contratto, come modificato con atto modificativo ed integrativo di data 8

gennaio 2020 e, quindi:

(i) per il mese di gennaio 2022, Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta virgola zero zero) mensili oltre IVA;

(ii) a decorrere dal mese di febbraio 2022, nella misura integrale prevista dal Contratto, pari ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre IVA.

3. Le Parti convengono che l'Affittuaria pagherà all'Affittante:

(i) i canoni relativi ai mesi da aprile 2021 a dicembre 2021, come quantificati ai sensi del precedente art. 1 lett. ii), entro i termini previsti dall'articolo 6.2 del Contratto. Al riguardo, si dà atto che Ellen Fashion ha già provveduto, alle relative scadenze, al pagamento delle mensilità da aprile 2021 a luglio 2021, come rideterminate ai sensi del presente paragrafo;

(ii) quanto ai canoni relativi ai mesi di gennaio 2021, febbraio 2021 e marzo 2021, come quantificato ai sensi del precedente art. 1 lett. ii), pari a complessivi Euro 21.000,00 (ventunomila virgola zero zero) oltre IVA, in n. 4 (quattro) rate mensili di pari importo (Euro 5.250,00 - cinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero - ciascuna) oltre IVA, con scadenza l'ultimo giorno

del mese, a decorrere dal mese di settembre 2021 e sino al mese di dicembre 2021 compreso;

4. Resta inteso che nel caso in cui l'Affittuaria non provveda al pagamento in misura integrale alla relativa scadenza anche di un solo canone di affitto ovvero di una rata oggetto della dilazione di cui all'articolo 3, per il periodo decorrente dalla data odierna e sino all'eventuale cessione del Ramo d'Azienda affittato all'esito di procedura competitiva appositamente indetta dal Fallimento e trasferimento della titolarità del medesimo Ramo d'Azienda in capo a terzo soggetto, il Fallimento avrà il diritto di fare decadere l'Affittuaria, immediatamente ed automaticamente, dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto, nonché da quelli pattuiti agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed agli articoli 1 e 3 del Secondo Atto Modificativo. In tal caso, l'Affittuaria sarà quindi obbligata al pagamento integrale in favore del Fallimento Affittante dei canoni di affitto, secondo gli importi indicati nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017, e pertanto: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, a versare immediatamente in favore del Fallimento Affittante la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi de-

gli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo, degli articoli 1 e 3 del Secondo Atto Modificativo ed ai sensi degli articoli 1 e 3 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere, a versare al Fallimento, alle relative scadenze, sino alla data di eventuale cessione e trasferimento della titolarità del Ramo d'Azienda, gli importi stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017. Le Parti convengono espressamente che la facoltà di dichiarare l'Affittuaria decaduta dai benefici concessi, in caso di inadempimento di quest'ultima agli obblighi di pagamento sino alla data di eventuale cessione e trasferimento in capo a terzi della titolarità del Ramo d'Azienda, è riservata esclusivamente al Fallimento e che il conseguente diritto al pagamento dei relativi importi come sopra definiti è di titolarità esclusiva del Fallimento medesimo.

5. Resta in ogni caso fermo, nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, l'obbligo in capo all'Affittuaria di pagare a favore dell'Affittante il corrispettivo del recesso convenuto all'articolo 5.3 del Contratto. Inoltre, nella ipotesi di esercizio del diritto di recesso con effica-

cia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto ed avvenuto prima della data di eventuale cessione e trasferimento del Ramo d'Azienda a favore di terzi, il Fallimento avrà altresì il diritto di far decadere l'Affittuaria, immediatamente ed automaticamente, dai benefici previsti agli articoli 1 e 3 del presente atto, nonché da quelli pattuiti agli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo ed agli articoli 1 e 3 del Secondo Atto Modificativo, con il conseguente obbligo in capo all'Affittuaria di versare al Fallimento i canoni di affitto nella misura indicata nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017 sino alla data di cessazione degli effetti del Contratto ovvero, se antecedente, sino alla data di cessione e trasferimento del Ramo d'Azienda. Resta infatti tra le Parti espressamente inteso che la facoltà di dichiarare l'Affittuaria decaduta dai benefici concessi, nel caso in cui l'Affittuaria eserciti il diritto di recesso con efficacia antecedente la fine del nono anno del rapporto di affitto, è riservata esclusivamente al Fallimento, prima della data di eventuale cessione e trasferimento della titolarità del Ramo d'Azienda e non si estende, pertanto, in ogni caso all'eventuale terzo cessionario del Ramo d'Azienda affittato. Conseguente-

mente il diritto al pagamento dei relativi importi, nella sussistenza delle sopra indicate condizioni e come sopra definiti, è quindi di titolarità esclusiva del Fallimento medesimo. Pertanto, nel caso in cui il Fallimento dichiarerà l'Affittuaria decaduta dai benefici concessi ai sensi di quanto convenuto nel presente articolo, l'Affittuaria sarà quindi obbligata al pagamento integrale in favore del Fallimento dei canoni di affitto, secondo gli importi indicati nell'art. 6 del Contratto sottoscritto il 24 gennaio 2017, sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto ovvero, se antecedente, sino alla data di cessione e trasferimento della titolarità del Ramo d'Azienda, e pertanto: (i) con riferimento ai canoni scaduti, a versare immediatamente in favore del Fallimento la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi degli articoli 1 e 3 del Primo Atto Modificativo, degli articoli 1 e 3 del Secondo Atto Modificativo e degli articoli 1 e 3 del presente atto, sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto ovvero, se antecedente, sino alla data di cessione e trasferimento del Ramo d'Azienda; (ii) con riferimento agli eventuali canoni a scadere sino alla cessazione degli effetti del contratto di affitto ovvero, se anteceden-

te, sino alla data di cessione e trasferimento del Ramo d'Azienda, a versare a favore del Fallimento, alle relative scadenze, gli importi stabiliti all'art. 6 del Contratto di affitto sottoscritto il 24 gennaio 2017.

6. Per quanto qui non espressamente disciplinato, restano ferme ed invariate tutte le altre pattuizioni di cui al contratto di affitto di ramo d'azienda, dell'atto modificativo ed integrativo di data 8 gennaio 2020 e del secondo atto modificativo ed integrativo di data 29 luglio 2020 richiamati in premessa.

7. Quanto qui pattuito non ha natura novativa del rapporto di affitto in essere tra le parti.

8. Le spese del presente atto e sue consequenziali, compresi eventuali imposte ed oneri tributari, sono a carico della Affittuaria.

Firmato Massimo Roma

Firmato Zheng Chaojn

REPERTORIO N. 100790

RACCOLTA N. 32076

#### AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dr. ADA STIE Notaio in Treviso ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di Treviso, che i signori:

- ROMA MASSIMO, nato a Il Cairo (EGITTO) il 28 novembre

1955, domiciliato a Treviso (TV) Piazza dei Signori n.  
4,

cittadino italiano,

- ZHENG CHAOJIN, nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il di 11 agosto 1981, residente a Venezia (VE) località Mestre in Via Barbarigo n.3;  
cittadino cinese;

della identità personale, veste e poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma autografa in calce all'atto che precede ed a margine dei primi quattro fogli, alle ore sedici e minuti cinquanta (16,50), alla vista e presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui di seguito nonché a margine dei primi quattro fogli. Di detto atto io Notaio ho dato lettura alle parti.

In Treviso nel mio studio al civico N. 10/A di Viale Trento e Trieste 11, 27 luglio 2021 (ventisette luglio duemilaventuno)

Firmato ADA STIZ (l.s.)

***TRIBUNALE DI TREVISO***  
***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

Fallimento N° 254/2015

SENT. N. 269/2014 del 19.11.2014

Dichiarazione di fallimento di ditta Rosso Veneziano SRL,

Via Vanzo n. 71 . Mogliano Veneto (TV)

P.I. 04097260261

***ALLEGATO N°11***

***CONTRATTI D'AFFITTO RISTORANTE***



## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

La presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

**ROSSO VENEZIANO s.n.c.** di Mario Levorato & c. via Vanzo 71/f, 31021 Mogliano V.to (TV),  
P.Iva 04097260261

E

Soc. **WOK-SUSHI S.A.S.** di HU LISHUANG & C. con sede in Cadoneghe (PD), Via Fiorita n.1/B P.Iva 04316340282, in persone del legale rappresentante Sig. Hu Lishuang, nato a Zhenjiang (Cina) il 17.10.1966 e residente a Preganziol (TV), Via D' Annunzio n. 38 int. 3, c.f. HUX LHN 66R17 Z210A, domiciliato per la carica presso la sede sociale, con i poteri per quanto *infra*; a seguire la CONDUTTRICE, od unitamente alla LOCATRICE, e PARTI;

- a) La Società ROSSO VENEZIANO s.n.c. è proprietaria dell'intero immobile sito in Via E. Mattei 4, Centro Commerciale Vale Center, 30020 Marcon Venezia, primo piano, di complessivi 1.500 mq di cui mq 1.250 ad uso commerciale, con accesso al piano terra tramite scale ed ascensori più area parcheggio;
- b) La citata Società intende locare l'immobile sopradescritto;
- c) La CONDUTTRICE intende assumere la locazione dell'immobile *infra* meglio individuato;
- d) Per consentire alla CONDUTTRICE l'esecuzione delle opere e lavoro necessari per rendere idonei i locali oggetto della locazione allo svolgimento dell'attività che ivi vi verrà svolta, le PARTI convengono che la CONDUTTRICE immesso immediatamente, al momento della sottoscrizione del presente contratto, nella detenzione dell'immobile.

**Tutto ciò premesso**

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

Quanto segue:

### ART.1 PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse costituiscono parte essenziale ed integrante del presente contratto di locazione (a seguire il "Contratto").

1.2 Parimenti costituiscono parte essenziale ed integrante del Contratto i seguenti documenti che sottoscritti dalle PARTI vengono allegati sotto le lettere:

- A. Planimetria generale di massima dell'immobile complessivo;
- B. Planimetri relative all'unità immobiliare;

### ART.2 OGGETTO

2.1 La LOCATRICE concede in locazione alla CONDUTTRICE – che accetta – l'unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato, individuata con il colore "GIALLO" nelle planimetrie in allegato.

2.2.1. L'UNITA' IMMOBILIARE pari a complessivi mq 1.500 circa al primo piano (ai fini del Contratto da intendersi, comunque, considerata a corpo),

2.2.2. Le aree di parcheggio e carico e scarico comuni individuate nelle planimetrie;

*Handwritten signature*

7

### ART. 3 DECORRENZA E DURATA

3.1 La locazione decorrerà dal 1.11.2010 al 30.10.2016 e dal 1.11.2016 al 30.10.2022 data in cui il presente contratto si intenderà risolto senza ulteriore attività delle parti. Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 29 legge 392/1978 la parte locatrice avrà facoltà di disdetta da inviare all'altra, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla scadenza del primo sessennio.

3.2 Le parti prevedono espressamente la possibilità di rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni del contratto dal 1.11.2022 al 30.10.2028, con nuova quantificazione del canone annuo in €96.000 + IVA.

3.3 La CONDUTTRICE in ogni caso rinuncia espressamente ad esercitare il diritto di recedere dal contratto prima del decorso di anni 6 dall'inizio della Locazione, facendo salvo il recesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 8, 392/78.

### ART. 4 CANONE - MODALITA' DI PAGAMENTO

4.1 Il canone di locazione annuale viene concordemente fissato nell'importo di: € 96.000 + IVA. A titolo di partecipazione alle opere di straordinaria manutenzione di cui abbisogna l'edificio, che saranno eseguite a cura e spese della conduttrice, il canone di locazione è ridotto per tutta la durata della locazione ad €48.000 + IVA annui con decorrenza 1 APRILE 2011 che la CONDUTTRICE si impegna a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di €4.000 + IVA entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese, al domicilio bancario della parte locatrice.

4.2 I versamenti dovranno essere effettuati mediante bonifico bancario presso  
\_\_\_\_\_ sul c.c. IBAN: \_\_\_\_\_;

4.3 La parte locatrice avrà cura di comunicare tempestivamente l'eventuale cambio del domicilio bancario qui indicato.

4.4 Il canone di locazione annuale concordatamente fissato sarà aggiornato ogni anno, senza altra formalità, in base all' ISTAT nella misura e nei limiti fissati dall' art. 32 L. 392/78 e successive modifiche. In caso di modifiche legislative inerenti la liberalizzazione dell'indice ISTAT si applicherà il 100% della variazione dell' indice prezzi al consumo famiglie impiegati e operai. Le parti convengono, che l'aggiornamento decorra dal mese successivo alla scadenza del primo anno di locazione e così via per ogni scadenza annuale successiva, senza bisogno di altre formalità.

4.5 Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per spese ed oneri accessori non potrà venire sospeso o ritardato da pretese / eccezioni della Conduttrice per qualsiasi titolo o ragione.

### ART. 5 INTERESSI SUI RITARDI PAGAMENTI

5.1 Il mancato, ridotto o ritardato pagamento del canone comporterà, oltre al pagamento degli interessi moratori nella misura prevista dal D.Lgs. n. 231/2002, il diritto della locatrice alla immediata risoluzione del contratto.

### ART. 6 DEPOSITO CAUZIONALE

6.1 La Conduttrice, a norma dell'art.11 L. n. 392/78, corrisponde a mezzo assegno bancario cauzionale e a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto alla Locatrice una somma pari ad € 15.000 (euroquindicimila).

6.2 La suddetta cifra verrà restituita dopo la riconsegna dell'immobile pervia verifica che lo stesso sia nelle medesime condizioni nelle quali è stato consegnato, salvo il normale degrado dovuto all'uso conforme a diligenza, nonché all'avvenuto saldo di quanto dovuto a norma del presente contratto.

6.3 Sia al momento della presa in consegna da parte della Conduttrice che al momento della riconsegna dei locali alla Locatrice, alla scadenza del contratto dovrà essere redatto apposito verbale di presa in consegna.

## ART. 7 AUTORIZZAZIONI

7.1 La CONDUTTRICE dichiara e garantisce di possedere tutti i requisiti personali, morali e professionali attualmente richiesti dalla legge, per lo svolgimento della specifica attività che - secondo quanto sopra previsto - dovrà essere insediata all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto del Contratto.

7.2 L'ottenimento e l'eventuale aggiornamento o rinnovo di tutti gli eventuali permessi, nulla-osta, autorizzazioni o atti di consenso, certificazioni di qualsivoglia Autorità Amministrativa (esempio: Enti Locali, VVFF, ASL, ect.), comunque necessari in forza delle norme presenti e future per l'attività che la CONDUTTRICE svolgerà all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE, sono a cura, carico e spese della CONDUTTRICE, la quale si impegna a proprio esclusivo rischio a compiere tutti gli atti e le procedure necessarie, sia per la richiesta iniziale dei titoli, che per il loro mantenimento e rinnovo per tutta la durata del Contratto.

7.3 Parte locatrice si impegna a presentare agli uffici preposti le richieste delle autorizzazioni amministrative necessarie affinché nell'immobile possa essere esercitata l'attività di ristorazione, possa essere realizzato il montacarichi nella parte posteriore (che verrà eseguito a spese del Conduttore), l'attacco alla fognatura comunale sia dei bagni che della cucina del ristorante (che verrà eseguita a spese del Conduttore).

## ART. 8 DESTINAZIONE D'USO

8.1 I locali si concedono in locazione per il solo uso di ristorazione e magazzino.

## ART. 9 LOCALI ED IMPIANTI - CONSEGNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

9.1 L'UNITA' IMMOBILIARE verrà consegnata nello stato di fatto in cui si trova. La Condittrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in buono stato di manutenzione e comunque idonei all'attività che la Condittrice intende svolgere. Dichiara inoltre la Condittrice che l'immobile locato è esente da vizi e/o difetti che possono influire negativamente sulla salute di chi vi svolge attività.

9.2 Saranno espressamente a carico della Condittrice i lavori di adeguamento dei locali per lo svolgimento dell'attività prevista (ristorante). La locatrice si impegna a fornire eventuale assistenza per la buona esecuzione delle opere.

9.3 Al momento della sottoscrizione del presente contratto la CONDUTTRICE verrà immessa nella detenzione dei locali, prendendoli in consegna dalla LOCATRICE, previa redazione di un verbale di consegna nel contraddittorio delle parti e ciò al fine di consentire alla CONDUTTRICE l'esecuzione delle opere e dei lavori che si rendono necessari per rendere i locali idonei all'attività che essa dovrà svolgere nel corso della locazione.

9.4 Il completamento e l'allestimento dei locali avverrà a cura e spese della CONDUTTRICE, sotto la sua diretta responsabilità e nel totale rispetto delle normative vigenti. In particolare; la CONDUTTRICE si impegna ad eseguire a sua cura e spese, tutte le opere che dovessero rendersi necessarie per l'ottenimento del CPI e per l'adeguamento dell'UNITA' IMMOBILIARE alla normativa sulla tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro. Tutte le opere o lavori che la CONDUTTRICE intenderà realizzare all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE dovranno essere preventivamente sottoposti alla LOCATRICE e dalla stessa autorizzati in forma scritta.

## ART. 10 MANUTENZIONE E SPESE

10.1 La manutenzione ordinaria dell'UNITA' IMMOBILIARE e degli impianti sarà ad esclusivo carico della CONDUTTRICE, mentre spetterà alla LOCATRICE la manutenzione straordinaria. Nello specifico, saranno di competenza della CONDUTTRICE, le riparazioni di manutenzione relativa agli impianti di acqua, gas, luce e sanitaria, serrature e chiavi, cardini degli infissi, superficie dei muri dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento nonché gli impianti ascensore.

10.2 Qualora la Condittrice non provveda alle riparazioni di ordinaria amministrazione di sua competenza, vi provvederà Locatrice a sua cura e spese della Condittrice che in caso di mancato pagamento verranno trattenute dal deposito cauzionale.

10.3 Saranno invece a carico della CONDUTTRICE tanto la manutenzione ordinaria, quando quella straordinaria di tutte le opere e di tutti gli impianti dalla stessa eseguiti.

10.4 Saranno inoltre a carico della CONDUTTRICE:

10.4.1. Tutte le attività e tutti i costi, oneri e spese relativi alla manutenzione ordinaria e pulizia delle aree di parcheggio/carico e scarico. La manutenzione e pulizia di dette aree dovrà essere realizzata tempestivamente dalla CONDUTTRICE a cura e spese; in difetto, la LOCATRICE è sin da ora autorizzata a provvedervi direttamente a sua cura, addebitandone le spese alla stessa CONDUTTRICE;

10.4.2. Tutte le attività e tutti i costi, oneri e spese per gli allacciamenti e le relative utenze, nonché per gli scarichi, la loro esecuzione e manutenzione ordinaria;

10.4.3. Tutti i costi, oneri e spese comunque connessi all'attività esercitata dalla Condittrice, compresa quelle relative alla raccolta dei rifiuti;

10.4.4. Pro quota (in base alle tabelle millesimali), tutti i costi, oneri e spese per i servizi comuni all'immobile complessivo, e per la manutenzione ordinaria di tutte le parti e beni comuni e/o ad uso comune del medesimo Complesso, fra cui anche, tutti gli spazi ed aree esterne, in particolare la viabilità, i parcheggi e le aree verdi, anche se in futuro realizzande ed anche se dimessi od all'uso pubblico;

10.4.5. Pro quota (in base alle tabelle millesimali), tutti i costi, oneri e spese per l'amministrazione dell'immobile, nonché i relativi compensi, dovuti a enti e/o soggetti all'uopo designati.

10.5 Il pagamento dei costi, oneri e spese di cui al precedente articolo dovrà essere effettuato dalla CONDUTTRICE, in via preventiva e salvo conguaglio, a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre sette giorni dalla ricezione della richiesta in tal senso formulata dalla LOCATRICE.

10.6 Durante il corso della locazione Condittrice dovrà acconsentire affinché la locatrice esegua in qualunque momento ispezioni e/o lo faccia ispezionare l'UNITA' IMMOBILIARE affittata, visitarla o farla visitare da propri incaricati, compatibilmente con le esigenze imprenditoriali e/o professionali della società Condittrice, con preavviso anche sola a mezzo telefonico di almeno giorni 2 (due).

10.7 La locatrice garantisce al conduttore che la potenza installata dell'impianto gas al contatore, posto davanti l'uscita secondaria dell'immobile oggetto del contratto, non è inferiore a 250.000 calorie.

## ART. 11 MIGLIORIE E ADDIZIONI

11.1 Sarà in facoltà della CONDUTTRICE apportare migliorie all'UNITA' IMMOBILIARE, sia ai locali che agli impianti, come pure eseguire addizioni, purché le stesse siano preventivamente autorizzate per iscritto dalla LOCATRICE e realizzate nel rispetto delle norme di legge.

11.2 E' comunque esclusa ogni forma di indennizzo per tali migliorie e addizioni apportate dalla CONDUTTRICE, ancorché le stesse siano state, comunque, preventivamente autorizzate dalla LOCATRICE, che avrà facoltà, al termine del rapporto, o di ritenerle o di richiedere alla CONDUTTRICE la rimozione delle stesse e la rimessa in pristino dello stato; il tutto a cura e spese della CONDUTTRICE medesima.

## **ART. 12 RESPONSABILITA'**

12.1 La CONDUTTRICE rinuncia, sin d'ora, espressamente a qualunque reclamo, azione o ricorso contro la LOCATRICE, in ordine alla conservazione e alla custodia dei beni di proprietà della CONDUTTRICE, in caso di eventuali furti, incendi e danneggiamenti di ogni tipo.

12.2 Nessuna responsabilità sarà comunque addebitabile alla LOCATRICE per mancata apertura o per sospensione dell'attività in conseguenza di fatti che non siano comunque esclusivamente imputabili alla LOCATRICE medesima, per dolo o colpa grave, così come per interruzione o sospensione dei serviti di erogazione di acqua ed elettricità, riscaldamento (od, ove esistente, di condizionamento) pulizia, ect., anche se dovuti ad interventi di riparazione o di manutenzione.

12.3 La CONDUTTRICE è direttamente ed esclusivamente responsabile di qualsiasi danno cagionato all'UNITA' IMMOBILIARE, a persone ed a cose, nell'esercizio dell'attività che si svolgerà all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE medesima, con conseguente obbligo di manlevare la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità.

12.4 La CONDUTTRICE si impegna fin da ora, a condurre l'UNITA' IMMOBILIARE con la massima diligenza, in conformità alla sua destinazione e senza apportarvi alcuna variazione della destinazione d'uso.

12.5 La CONDUTTRICE si impegna altresì alla scrupolosa osservazione di tutte le norme riguardanti la gestione ed in particolare quelle in materia di sicurezza e igiene, rendendosi responsabile di ogni e qualsiasi inosservanza e contravvenzione.

## **ART. 13 ASSICURAZIONI**

13.1 La conduttrice si impegna ad assicurare le proprie installazioni, i mobili e le merci con rischi dell'incendio ed eventi speciali, esplosioni o danni derivanti da perdite d'acqua condotta e danni d'acqua. Le polizze dovranno prevedere la rinuncia ai ricorsi contro la LOCATRICE. Dette polizze dovranno inoltre contenere garanzie per il ricorso terzi così come la copertura del rischio per il mancato godimento totale e/o parziale della cosa locata.

13.2 La CONDUTTRICE si impegna ad assicurare l'immobile mediante stipulazione di apposita polizza globale fabbricato con extended con vincolo a favore della LOCATRICE nonché a stipulare polizza a copertura della responsabilità civile verso terzi. Tali polizze dovranno essere stipulate con primaria compagnia assicurativa italiana ed i relativi testi dovranno essere approvati dalla LOCATRICE.

13.3 La CONDUTTRICE si impegna a consegnare alla LOCATRICE un'estratto delle polizze stipulate e/o delle eventuali variazioni entro 45 giorni della stipula del presente contratto. Tale estratto dovrà contenere le condizioni della polizza.

13.4 La CONDUTTRICE è obbligata a continuare a mantenere in vita per tutta la durata della locazione le coperture assicurative sopra indicate e a corrispondere i relativi premi.

## **ART. 14 CESSIONE, SUBLOCAZIONE, TRASFERIMENTO, MODIFICA DELLA COMPOSIZIONE SOCIETARIA**

14.1 La CONDUTTRICE non potrà cedere il presente Contratto, come non potrà conferirlo in società o apportarlo in associazione in partecipazione.

14.2 La sub-locazione, anche solo parziale, dell'UNITA' IMMOBILIARE, o la sua concessione in godimento a terzi, in via totale o parziale, in qualsiasi forma attuale, dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dalla LOCATRICE la quale peraltro potrà negare l'assenso solo in presenza di validi e comprovati motivi.

14.3 Le PARTI si danno reciprocamente atto che, nell'ipotesi in cui la LOCATRICE dovesse autorizzare la sub-locazione, resta inteso che il Contratto continuerà ad intercorrere esclusivamente tra la LOCATRICE e la CONDUTTRICE senza che si venga ad instaurare alcun rapporto tra la LOCATRICE ed il sub-conduttore della CONDUTTRICE. Pertanto la CONDUTTRICE resterà pienamente obbligata nei confronti della LOCATRICE per l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal Contratto, senza, quindi, che l'assenso prestato alla sub-locazione possa escludere e/o limitare, in alcun modo e sotto qualsivoglia profilo, la piena ed esclusiva responsabilità contrattuale della CONDUTTRICE nei confronti della LOCATRICE.

14.4 La LOCATRICE ha diritto di cedere a terzi- enti, persone fisiche e giuridiche- il contratto, manifestando a ciò la CONDUTTRICE il proprio preventivo, irrevocabile ed incondizionato assenso fatto salvo quanto previsto dal successivo 14.6

14.5 La cessione sarà efficace nei confronti della CONDUTTRICE nel momento in cui le verrà semplicemente comunicata dalla LOCATRICE, senza necessità di formalità ulteriori, fatto salvo quanto previsto dal successivo 14.6.

14.6 In caso di cessione ai sensi dei precedenti commi 14.4 e 14.5, la LOCATRICE sarà definitivamente e pienamente liberata da tutte le sue obbligazioni nei confronti della CONDUTTRICE.

14.7 In ogni caso le parti prevedono espressamente che nel caso in cui la LOCATRICE intenda cedere la proprietà dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto nel presente contratto, la CONDUTTRICE avrà diritto di prelazione sull' acquisto dell' unità immobiliare.

#### **ART. 15 ISTANZE DI FALLIMENTO E/O PROCEDURE CONCORSUALI**

15.1 La CONDUTTRICE si obbliga a comunicare immediatamente alla LOCATRICE l'eventuale presentazione di istanze fallimentari e l' avvio di qualsiasi procedura concorsuale in suo danno, nonché il verificarsi di qualsiasi atto o fatto legalmente o matrimonialmente rilevante, anche risultante da delibere sociali tali da incidere, anche solo potenzialmente, sulla sua capacità commerciale e solidità economica.

15.2 In caso di mancata comunicazione di quanto previsto nel presente articolo, la LOCATRICE avrà di risolvere di diritto il Contratto nei sensi dell' art. 1456 c.c

15.3 Il Contratto, si intenderà risolto di diritto nell'ipotesi in cui dovesse venire dichiarato il fallimento della CONDUTTRICE ovvero la stessa fosse assoggettata ad altra procedura concorsuale.

#### **ART. 16 PATTUZIONI ESSENZIALI - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

16.1 Tutte le pattuizioni e le disposizioni del Contratto e dei suoi allegati sono da considerarsi essenziali per la LOCATRICE e, pertanto, la non trascurabile violazione delle stesse da parte della CONDUTTRICE, anche se realizzata da suoi incaricati, dipendenti e/o collaboratori in genere, potrà comportare la risoluzione del Contratto, previa diffida ad adempiere entro 15 giorni.

16.2 Inoltre, le PARTI espressamente convengono che in caso di violazione delle seguenti clausole contrattuali, la LOCATRICE avrà facoltà di risolvere di diritto il Contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

16.2.1. Divieto di destinare l'UNITA'IMMOBILIARE ad attività diverse da quella prevista nel presente contratto;

16.2.2. Obbligo di prestare il deposito cauzionale previsto dal presente contratto;

16.2.3. Obbligo del pagamento del canone nel rigoroso rispetto dei termini previsti dal presente contratto;

16.2.4. Obbligo del pagamento delle spese nel rigoroso rispetto dei termini previsti dal presente contratto;

16.2.5. Obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi dell'articolo 10;

16.3 Nel caso in cui si verifichi una delle situazioni previste nel precedente comma, ovvero altra situazione che, secondo le precedenti clausole, comporti la risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell' articolo 1456 cod. civ., la CONDUTTRICE sarà tenuta a corrispondere alla LOCATRICE, a titolo di risarcimento, una somma pari all'ammontare del canone annuo, salvo il risarcimento del maggior danno.

#### **ART. 17 SPESE**

17.1 La LOCATRICE dichiara, con l'accordo e la presa d'atto della CONDUTTRICE:

17.1.1. Di esercitare, così come previsto dall' art. 35 comma 8 della legge 4 agosto 2006 n. 248, di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, l'opzione per assoggettare il canone del presente contratto all'I.V.A di cui l' art. 10, primo comma, numero 8) del D.P.R. 633/72;

17.1.2 Che il presente contratto, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 è soggetto altresì all' imposta proporzionale di Registro con l'aliquota dell' 1%, da applicarsi sul canone di ciascun anno.

17.2 La CONDUTTRICE dichiara di non svolgere, in via esclusiva o prevalente, attività che conferiscano il diritto alla detrazione dell' imposta I.V.A. in percentuale pari od inferiore al 25%.

17.3 La LOCATRICE, successivamente alla prima registrazione, provvederà annualmente, entro i termini di legge, a versare l' imposta proporzionale di registro di cui sopra, riaddebitandone il 50% del relativo costo alla CONDUTTRICE.

#### **ART. 18 FORMA SCRITTA**

18.1 Il Contratto ed i suoi allegati costituiscono l'intero accordo tra le PARTI ed assorbono e sostituiscono qualsiasi precedente intesa scritta o verbale.

18.2 Ogni modifica apportata al Contratto non sarà valida ed efficace, ne potrà essere provata, se non risultante da atto scritto.

#### **ART. 19 COMUNICAZIONE**

19.1 Qualsiasi comunicazione relativa al Contratto dovrà avvenire per iscritto ed essere inviata:

19.1.1 Per quanto alla LOCATRICE presso la sua sede indicata in epigrafe (o presso la sede dei suoi aventi causa );

## ART. 20 FORO COMPETENTE

20.1 Le parti convengono che ogni controversia che dovesse fra loro insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, risoluzione o oltre avente titolo nel presente contratto, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Venezia.

## ART. 21 INFORMATIVA ED AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI

21.1 Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, la CONDUTTRICE viene informata che i dati rilasciati verranno raccolti, conservati ed utilizzati, su supporto cartaceo ed informatico, dalla LOCATRICE, esclusivamente per l'espletamento delle operazioni finalizzate e/o relative al contratto. I suddetti dati potranno essere comunicati ai soggetti pubblici e privati interessati ai relativi adempimenti.

21.2 Ai sensi dell' articolo 7 del Decreto Legislativo n.196/2003 cit, la CONDUTTRICE potrà avere accesso a tali dati, chiederne la modifica, la cancellazione per legittimi motivi e far valere ogni altro suo diritto ivi previsto.

21.3 La CONDUTTRICE inoltre consente il trattamento di tali dati per le finalità sopra precisate.

21.4 Il titolare del trattamento dei dati è **ROSSO VENEZIANO s.n.c.**

Letto, confermato e sottoscritto

Marcon, li 23.11.2010

LA LOCATRICE

ROSSO VENEZIANO s.n.c.

LA CONDUTTRICE

WOK-SUSHI S.A.S. di HU LISHUANG & C.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 cod. civ. si dichiarano letti, conosciuti e si approvano specificamente i seguenti articoli o parti di articoli: art. 1 (Premessa) commi 1.1, 1.2; Art. 2 (Oggetto) commi 2.1, 2.2, 2.3; Art. 3 (Decorrenza e durata) commi 3.1, 3.2, 3.3; Art. 4 (Canone - Modalità di Pagamento) commi 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5; Art. 5 (Interessi sui ritardati pagamenti); Art. 6 (Deposito Cauzionale) commi 6.1, 6.2, 6.3; Art. 7 (Autorizzazioni) commi 7.1, 7.2, 7.3; Art. 8 (Destinazione D'uso), Art. 9 (Locali ed impianti - Consegna dell'Unità Immobiliare) commi 9.1, 9.2, 9.3, 9.4; ART. 10 (Manutenzione e spese), commi 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6; Art. 11 (Migliorie e Addizioni) commi 11.1, 11.2; Art. 12 (Responsabilità) commi 12.1, 12.2; Art. 13 (Assicurazioni) commi 13.1, 13.2, 13.3, 13.4; Art. 14 (Cessione, sublocazione, trasferimento, modifica della composizione societaria) commi 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 14.5, 14.6, 14.7; Art. 15 (Istanze fallimentari e/o procedure concorsuali) commi 15.1, 15.2; 15.3; Art. 16 (Pattuizioni essenziali - Clausola risolutiva espressa) commi 16.1, 16.2, 16.3, 16.4; Art. 17 (Spese) commi 17.1, 17.2, 17.3; Art. 18 (Forma scritta), comma 18.1, 18.2; Art. 20 (Foro competente); Art. 21 (Informativa ed autorizzazione al trattamento dei dati) commi 21.1, 21.2, 21.3, 21.4.

Letto, confermato e sottoscritto

ROSSO VENEZIANO s.n.c.

Marcon, li

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE



**ADDENDUM al Contratto di Locazione**

tra

**FALLIMENTO ROSSO VENEZIANO S.r.l.** (P.I. 04097260261) con sede legale in Mogliano Veneto (TV), Via Vanzo n. 71/G, in persona del curatore Dott. Massimo Roma, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. ssa Elena Rossi del 24.12.2014 ("**Fallimento Rosso Veneziano**")

e

**WOK SUSHI 4 S.r.l.** (P.I. 04012760270) con sede legale Marcon (VE), Via Mattei, n. 4, in persona del legale rappresentante Zhu Bihua ("**Wok Sushi 4**")  
Fallimento Rosso Veneziano e Wok Sushi 4, di seguito anche "**Parte**" e, congiuntamente: "**Parti**"

\*\*\*

**Premesso che**

- a) È corrente tra le Parti un contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 23.11.2010 ("**Contratto di Locazione**") con il quale la società Rosso Veneziano s.n.c. di Mario Levorato & C. ("**Rosso Veneziano**") aveva concesso in locazione alla società Wok-Sushi s.a.s. di Hu Lishuang & C. ("**Wok Sushi**") l'immobile sito in Marcon (VE), via Mattei, n. 4 all'interno del complesso immobiliare denominato Centro Commerciale Vale Center, di mq 1.500 ("**Immobile**");
- b) con scrittura privata in data 13.03.2012 Wok Sushi aveva ceduto il Contratto di Locazione alla società Wok Sushi 4;
- c) Rosso Veneziano veniva dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Treviso in data 19.11.2014, che nominava Giudice Delegato dott.ssa Elena Rossi e curatore il Dott. Massimo Roma;

*[Handwritten signature]*  
**ZB**

d) le Parti sono addivenute alla determinazione di apportare all'originario Contrario di Locazione le modifiche oggetto del presente accordo ("Addendum").

\*\*\*

**Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:**

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Addendum.
- 2) Le Parti convengono di modificare l'articolo 4 del Contratto di Locazione prevedendo che:
  - dal mese di agosto 2015 fino al 30 ottobre 2016 il canone annuale rimarrà invariato nell'ammontare odierno, pari a € 4.119,26+IVA mensili;
  - dal mese di novembre 2016 fino al mese di novembre 2019 il canone annuale sarà pari ad € 60.000,00 + IVA, e cioè euro 5.000,00 + IVA mensili;
  - dal mese di dicembre 2019 fino alla scadenza naturale del contratto 30.10.2022 e cioè fino al 30.11.2022 il canone annuale sarà pari a € 70.000,00 + IVA, e cioè € 5.833,00 + IVA mensili.
- 3) Le Parti convengono di eliminare l'articolo 3.2 del Contratto di Locazione.
- 4) Tutte le altre previsioni del Contratto di Locazione non modificate nel presente Addendum rimangono valide ed efficaci.

Padova-Treviso, 04 novembre 2015

Dott. Massimo Ruffa

AGENZIA DELLE ENTRATE

UFFICIO DI RICEVIMENTO Società Wok Sushit 4 s.r.l

23 NOV. 2015

Reg. Trib.

al n° 6864

67,00 X

UFFICIO DI RICEVIMENTO

UFFICIO DI RICEVIMENTO  
UFFICIO DI RICEVIMENTO  
UFFICIO DI RICEVIMENTO

ZHU BIHUA 朱碧华



## ACCORDO INTEGRATIVO-MODIFICATIVO

Tra

**(A) il Fallimento Rosso Veneziano s.r.l.**, con sede in Mogliano Veneto (TV), Via Vanzo n. 71/g, c.f. 04097260261, dichiarato con sentenza del 19.11.2014 del Tribunale di Treviso (Fall. n. 254/2014), in persona del Curatore, Dott. Massimo Roma, con studio in Treviso, Piazza dei Signori n. 4, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto come da nota informativa al Giudice Delegato di data 21.7.2020 (di seguito indicato come il 'Fallimento' o 'Locatore')

- da una parte -

e

**(B) Wok Sushi Marcon s.r.l.**, con sede in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 4, c.f. 04356330276, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, Sig. Hu Chenlong (di seguito indicata come 'Wok Sushi' o 'Conduttrice')

- dall'altra parte -

(di seguito, indicati congiuntamente anche come le 'Parti')

### PREMESSO CHE

**a.** in data 23.11.2010 Rosso Veneziano s.n.c. di Mario Levorato & C. e Wok Sushi s.a.s. di Hu Lishuang & C. hanno sottoscritto un contratto di locazione ad uso non abitativo (di seguito il 'Contratto'), avente ad oggetto un immobile di proprietà della prima, sito in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 4, al primo piano del complesso denominato 'Centro Commerciale Valecenter', pari a 1.500 mq, a fronte di un canone annuo di Euro 96.000,00 più IVA, ridotto dall'1.4.2011 in poi, per la durata della locazione, ad Euro 48.000,00 più IVA in considerazione dei lavori di straordinaria manutenzione da eseguire nell'immobile a cura e spese della conduttrice. Le parti hanno pattuito una durata della locazione di anni 6 con decorrenza dall'1.11.2010 e rinnovo automatico di ulteriori 6 anni, salva disdetta da esercitarsi 6 mesi prima della prima scadenza;

**b.** con scrittura privata 13.3.2012 Wok Sushi s.a.s. ha ceduto il Contratto alla società Wok Sushi 4 s.r.l., con subentro di quest'ultima nella posizione, nei diritti e negli obblighi della conduttrice;



c. il Locatore è stato dichiarato fallito dal Tribunale di Treviso con sentenza del 19.11.2014 (Fall. n. 254/2014);

d. in data 4.11.2015 il Fallimento e Wok Sushi 4 s.r.l. sono addiventate alla sottoscrizione di un primo atto modificativo del contratto di locazione, denominato 'Addendum al contratto di locazione' (di seguito 'Addendum'), con il quale le stesse hanno convenuto di modificare l'articolo 4 del Contratto, rideterminando l'ammontare del canone di locazione come segue:

(i) per il periodo decorrente da agosto 2015 sino ad ottobre 2016, il canone mensile rimaneva invariato e, quindi, pari ad Euro 4.119,26 oltre IVA;

(ii) per il periodo da novembre 2016 a novembre 2019, il canone annuo veniva aumentato ad Euro 60.000,00 più IVA e, quindi, pari ad Euro 5.000,00 oltre IVA mensili;

(iii) dal mese di dicembre 2019 sino alla scadenza del Contratto (30.10.2022, senza possibilità di rinnovo a seguito della contestuale soppressione dell'art. 3.2 de Contratto), il canone annuo veniva ulteriormente aumentato ad Euro 70.000,00 oltre IVA e, quindi, pari ad Euro 5.833,00 oltre IVA mensili;

e. successivamente, con atto di data 24.3.2016, Rep. 235623 Notaio Maria Carmela Ressa, Wok Sushi 4 ha ceduto la propria azienda a Wok Sushi Marcon s.r.l., che – pertanto – è subentrata nel Contratto, quale Conduttrice dell'immobile;

f. nei primi mesi del 2020, a causa dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle restrizioni e chiusure delle attività commerciali disposte da provvedimenti d'urgenza, la Conduttrice si è trovata costretta a sospendere temporaneamente la propria attività e, conseguentemente, in mancanza di fondi, pure il pagamento del canone mensile di locazione. Si dà atto che la Conduttrice ha provveduto in data 3.8.2020 al pagamento dell'importo di Euro 2.000,00 oltre IVA con imputazione alla mensilità di febbraio 2020 ed in data 31.8.2020 al pagamento di ulteriori Euro 2.000,00 oltre IVA con imputazione alla mensilità di marzo 2020;

g. il Fallimento, in considerazione delle difficoltà economiche sopra rappresentate, è disponibile a riconoscere delle temporanee agevolazioni in favore della Conduttrice, a fronte dell'impegno di questa all'esecuzione a propria cura e spese di alcuni lavori di ristrutturazione del ristorante ed interventi di sistemazione del soffitto dell'immobile, che – al termine del rapporto di locazione – resteranno a beneficio della proprietà;



b. le Parti quindi intendono, con il presente Accordo: (i) ulteriormente modificare l'articolo 4 del Contratto, già modificato con l'Addendum, rideterminando l'ammontare del canone mensile di locazione per il periodo decorrente da febbraio 2020 a dicembre 2020, concordando una dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da febbraio 2020 ad agosto 2020 (non pagate, salvo febbraio per quanto previsto sub premessa f.); (ii) anche in considerazione di tali agevolazioni, prevedere un impegno della Condittrice all'esecuzione di alcuni lavori ed interventi di ristrutturazione che – al termine del rapporto di locazione – resteranno a beneficio del Fallimento, senza alcun onere o indennità a carico di quest'ultimo.

Tutto ciò premesso, le Parti

## SI DANNO ATTO E CONVENGONO CHE

### 1. PREMESSE ED ALLEGATO

Le Premesse e l'Allegato A costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo, ad ulteriore integrazione e modifica di quanto stabilito nel Contratto di locazione 23.11.2010, come già modificato con l'Addendum del 4.11.2015.

### 2. CANONE DI LOCAZIONE PER L'ANNO 2020 E DILAZIONI DI PAGAMENTO

2.1 Le Parti convengono di ulteriormente modificare parzialmente l'entità del canone mensile di locazione, ai sensi dell'art. 4 del Contratto, già modificato con l'art. 2 dell'Addendum, come segue:

- a. per il periodo decorrente da febbraio 2020 sino ad agosto 2020 compreso, il canone mensile è ridotto da Euro 5.833,00 oltre IVA mensili ad Euro 2.000,00 mensili oltre IVA;
- b. per il periodo decorrente da settembre 2020 sino a dicembre 2020 compreso, il canone mensile è ridotto da Euro 5.833,00 oltre IVA mensili ad Euro 2.500,00 mensili oltre IVA.

2.2 Resta fermo che, a partire dal mese di gennaio 2021 e sino alla scadenza naturale del Contratto (30.10.2022), la Condittrice sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art. 4 del Contratto, come modificato con l'Addendum e, quindi, 5.833,00 oltre IVA mensili.

2.3 Le Parti convengono che la Condittrice pagherà al Fallimento:



- (i) i canoni relativi ai mesi da febbraio 2020 ad agosto 2020, come quantificati ai sensi del precedente art. 2.1.a. ad oggi non corrisposti, salvo per quanto precisato in premessa, in n. 7 rate mensili di pari importo (Euro 2.000,00 ciascuna) oltre IVA, dandosi atto che a fronte dei pagamenti menzionati in premessa sub par. f), residuano da pagare n. 5 rate, con scadenza l'ultimo giorno del mese, a decorrere dal mese di settembre 2020 e sino al mese di gennaio 2021;
- (ii) i canoni relativi ai mesi da settembre 2020 a dicembre 2020, come quantificati ai sensi del precedente art. 2.1.b., entro il giorno 16 del mese di riferimento, a partire dal 16.9.2020 e sino al 16.12.2020, in deroga a quanto previsto all'art. 4.1 del Contratto.

2.4 Resta inteso che il mancato integrale pagamento anche di una sola rata alla relativa scadenza, comporterà l'immediata decadenza di Wok Sushi dai benefici previsti nel presente articolo. In tal caso, la Condittrice sarà obbligata al pagamento integrale in favore del Fallimento dei canoni di locazione, secondo gli importi indicati nell'art. 4 del Contratto come modificato dall'Addendum, ed in particolare: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, la Condittrice dovrà versare immediatamente in favore del Fallimento la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi dell'art. 2.1 del presente atto; (ii) con riferimento ai canoni a scadere sino alla cessazione degli effetti del contratto di locazione, a versare alle relative scadenze gli importi stabiliti all'art. 4 del Contratto come modificato dall'Addendum.

### 3. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED INTERVENTI SULL'IMMOBILE

3.1 Anche in considerazione delle agevolazioni riconosciute dal Fallimento con il presente Accordo, Wok Sushi si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i seguenti interventi e lavori di ristrutturazione:

- (i) realizzazione della nuova area buffet del ristorante, entro un termine ragionevole anche in considerazione dell'andamento economico dell'attività a seguito dell'emergenza epidemiologica Covid-19 e compatibilmente alle relative esigenze tecniche;
- (ii) interventi di sistemazione del soffitto dell'immobile locato, (di seguito congiuntamente definiti i "Lavori").

3.2 Resta inteso che i Lavori saranno eseguiti sotto la verifica e supervisione del professionista incaricato dal Fallimento, Arch. Giannino Pellizzari con studio in



Trevignano (TV). In particolare, l'Arch. Pellizzari (i) verificherà l'idoneità dei Lavori proposti da Wok Sushi; (ii) supervisionerà i Lavori nel corso della loro esecuzione, con obbligo in capo a Wok Sushi di dare costante informativa al professionista circa lo stato dei Lavori; (iii) effettuerà la verifica finale degli stessi, una volta completati. Ove l'Arch. Pellizzari dovesse segnalare delle anomalie nella progettazione ed esecuzione dei Lavori, Wok Sushi si impegna sin d'ora a fare quanto necessario per l'adeguamento dei Lavori alle indicazioni ricevute dall'Arch. Pellizzari.

3.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che è attualmente in corso la raccolta dei preventivi di spesa dei Lavori e che, allo stato, gli esborsi stimabili per tali Lavori sono complessivamente pari a circa Euro 45.000,00 oltre IVA, tutti in ogni caso definitivamente a carico della Condittrice.

3.4 Resta tra le Parti inteso che, alla scadenza naturale del Contratto (30.10.2022) o comunque – se antecedente – alla cessazione degli effetti del rapporto di locazione, le migliorie ed addizioni conseguenti all'esecuzione dei Lavori, con l'eccezione delle componenti di arredo, resteranno in ogni caso definitivamente acquisite all'immobile locato ed a beneficio del proprietario, con esclusione di qualsivoglia onere e/o indennità a carico di quest'ultimo per dette migliorie e/o addizioni ovvero ad altro titolo.

#### 4. SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente Accordo sono a carico della Condittrice.

#### 5. CLAUSOLA FINALE

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo restano pienamente efficaci e vincolanti le pattuizioni contenute nel Contratto di locazione 23.11.2010, come già modificato con l'Addendum del 4.11.2015.

Letto, confermato, sottoscritto

Treviso, li 9.9.2020

Fallimento Russo Veneziano s.r.l.

Wok Sushi Marcon s.r.l.



## SECONDO ACCORDO INTEGRATIVO-MODIFICATIVO

Tra

**(A) il Fallimento Rosso Veneziano s.r.l.**, con sede in Mogliano Veneto (TV), Via Vanzo n. 71/g, c.f. 04097260261, dichiarato con sentenza del 19.11.2014 del Tribunale di Treviso (Fall. n. 254/2014), in persona del Curatore, Dott. Massimo Roma, con studio in Treviso, Piazza dei Signori n. 4, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto come da nota informativa al Giudice Delegato di data 16.6.2021 (di seguito indicato come il 'Fallimento' o 'Locatore')

- da una parte -

e

**(B) Wok Sushi Marcon s.r.l.**, con sede in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 4, c.f. 04356330276, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, Sig. Hu Chenlong (di seguito indicata come 'Wok Sushi' o 'Conduttrice')

- dall'altra parte -

(di seguito, indicati congiuntamente anche come le 'Parti')

### PREMESSO CHE

**a.** in data 23.11.2010 Rosso Veneziano s.n.c. di Mario Levorato & C. e Wok Sushi s.a.s. di Hu Lishuang & C. hanno sottoscritto un contratto di locazione ad uso non abitativo (di seguito il 'Contratto'), avente ad oggetto un immobile di proprietà della prima, sito in Marcon (VE), Via E. Mattei n. 4, al primo piano del complesso denominato 'Centro Commerciale Valecenter', pari a 1.500 mq, a fronte di un canone annuo di Euro 96.000,00 più IVA, ridotto dall'1.4.2011 in poi, per la durata della locazione, ad Euro 48.000,00 più IVA in considerazione dei lavori di straordinaria manutenzione da eseguire nell'immobile a cura e spese della conduttrice. Le parti hanno pattuito una durata della locazione di anni 6 con decorrenza dall'1.11.2010 e rinnovo automatico di ulteriori 6 anni, salva disdetta da esercitarsi 6 mesi prima della prima scadenza;

**b.** con scrittura privata 13.3.2012 Wok Sushi s.a.s. ha ceduto il Contratto alla società Wok Sushi 4 s.r.l., con subentro di quest'ultima nella posizione, nei diritti e negli obblighi della conduttrice;

c. il Locatore è stato dichiarato fallito dal Tribunale di Treviso con sentenza del 19.11.2014 (Fall. n. 254/2014);

d. in data 4.11.2015 il Fallimento e Wok Sushi 4 s.r.l. sono addivenute alla sottoscrizione di un primo atto modificativo del contratto di locazione, denominato 'Addendum al contratto di locazione' (di seguito 'Addendum'), con il quale le stesse hanno convenuto di modificare l'articolo 4 del Contratto, rideterminando l'ammontare del canone di locazione come segue:

(i) per il periodo decorrente da agosto 2015 sino ad ottobre 2016, il canone mensile rimaneva invariato e, quindi, pari ad Euro 4.119,26 oltre IVA;

(ii) per il periodo da novembre 2016 a novembre 2019, il canone annuo veniva aumentato ad Euro 60.000,00 più IVA e, quindi, pari ad Euro 5.000,00 oltre IVA mensili;

(iii) dal mese di dicembre 2019 sino alla scadenza del Contratto (30.10.2022, senza possibilità di rinnovo a seguito della contestuale soppressione dell'art. 3.2 del Contratto), il canone annuo veniva ulteriormente aumentato ad Euro 70.000,00 oltre IVA e, quindi, pari ad Euro 5.833,00 oltre IVA mensili;

e. successivamente, con atto di data 24.3.2016, Rep. 235623 Notario Maria Carmela Ressa, Wok Sushi 4 ha ceduto la propria azienda a Wok Sushi Marcon s.r.l., che – pertanto – è subentrata nel Contratto, quale Conduttrice dell'immobile;

f. a causa dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e relative restrizioni e chiusure delle attività commerciali disposte da provvedimenti d'urgenza, nonché della conseguente incapacità della Conduttrice di pagare il canone mensile di locazione per mancanza di fondi, le Parti sono addivenute ad un'intesa, formalizzata con 'Accordo Integrativo-Modificativo' (di seguito 'Primo Accordo Modificativo') di data 9.9.2020 (registrato il 17.9.2020), avente ad oggetto, da un lato, il riconoscimento di una riduzione del canone di locazione per il periodo da febbraio 2020 a dicembre 2020 ed una dilazione dei canoni rimasti insoluti (da aprile 2020 ad agosto 2020), e dall'altro lato, l'impegno della Conduttrice alla realizzazione, a propria cura e spese e sotto la supervisione del Fallimento, di alcuni lavori ed interventi di ristrutturazione dell'immobile locato (realizzazione della nuova area buffer e sistemazione del soffitto), per un esborso complessivo pari a circa Euro 45.000,00 destinati a restare, al termine della locazione, a beneficio del Fallimento, senza oneri o indennità a carico di quest'ultimo;

**g.** la Condittrice ha provveduto al pagamento dei canoni riferiti alle mensilità di aprile e maggio 2020 e da settembre a dicembre 2020, come rideterminati con il Primo Atto Modificativo, mentre ha pagato solo parzialmente la mensilità di giugno 2020 (limitatamente all'importo di Euro 500,00 oltre IVA) e lasciate insolute le mensilità di luglio ed agosto 2020, residuando pertanto ancora da pagare a favore del Fallimento l'importo di Euro 6.710,00 (Euro 5.500,00 oltre IVA) per canoni di locazione anno 2020;

**h.** inoltre, nelle more, si è verificata una perdita d'acqua all'interno dell'immobile locato ed i costi relativi all'intervento di riparazione, pari ad Euro 1.610,00 IVA inclusa, sono stati anticipati dal Fallimento;

**i.** a causa del protrarsi, anche nel 2021, dell'emergenza epidemiologica cd. 'Covid-19' e delle perduranti restrizioni all'esercizio delle attività commerciali, soprattutto con riferimento al settore della ristorazione e a quegli esercizi commerciali siti all'interno di centri o parchi commerciali, la Condittrice si è trovata costretta a tenere il ristorante chiuso per alcuni mesi e, conseguentemente, in mancanza di fondi, non è riuscita con regolarità a provvedere al pagamento del canone mensile di locazione. Si dà atto che la Condittrice ha provveduto in data 26.2.2021 al pagamento dell'importo di Euro 2.000,00 oltre IVA con imputazione alla mensilità di gennaio 2021, in data 28.4.2021 al pagamento di Euro 4.000,00 oltre IVA con imputazione ai canoni di febbraio e marzo 2021, in data 20.5.2021 al pagamento di Euro 2.000,00 oltre IVA con imputazione ad aprile 2021, in data 22.6.2021 al pagamento di Euro 2.000,00 oltre IVA con imputazione a maggio 2021, in data 20.7.2021 al pagamento di Euro 2.000,00 oltre IVA con imputazione a giugno 2021, in data 25.8.2021 al pagamento dell'importo di Euro 2.500,00 oltre IVA con imputazione a luglio 2021, nonché ad eseguire il pagamento del complessivo importo di Euro 8.320,00= (di cui Euro 2.773,00= il 29.6.2021; Euro 2.773,00= il 27.7.2021; Euro 2.733,00= il 28.7.2021; Euro 41,00= il 25.8.2021) con imputazione a quota parte dei canoni arretrati 2020 e dei lavori di riparazione dell'immobile di cui al precedente paragrafo;

**j.** il Fallimento è disponibile a concedere delle ulteriori temporanee agevolazioni in favore della Condittrice ed una dilazione dei pagamenti rimasti insoluti, a fronte dell'impegno di questa alla prosecuzione del rapporto di locazione, anche in vista di una futura cessione, in sede fallimentare, dell'immobile locato;

k. le Parti quindi intendono, con il presente secondo accordo modificativo integrativo (di seguito il "Secondo Accordo Modificativo"): (i) ulteriormente modificare l'articolo 4 del Contratto, già modificato con l'Addendum ed il Primo Atto Modificativo, rideterminando l'ammontare del canone mensile di locazione per l'intero anno 2021, con dilazione del pagamento dei canoni relativi alle mensilità da giugno 2020 ad agosto 2020 e rimborso dei costi di manutenzione dell'immobile anticipati dal Fallimento; (ii) nella attuale situazione, anche in considerazione delle nuove agevolazioni riconosciute dal Fallimento, confermare l'impegno della Condittrice all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione che – al termine del rapporto di locazione – resteranno a beneficio del Fallimento, senza alcun onere o indennità a carico di quest'ultimo.

Tutto ciò premesso, le Parti

## **SI DANNO ATTO E CONVENGONO CHE**

### **1. PREMESSE ED ALLEGATO**

Le Premesse e l'Allegato A costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Secondo Accordo Modificativo, ad ulteriore integrazione e modifica di quanto stabilito nel Contratto di locazione 23.11.2010, come già modificato con l'Addendum del 4.11.2015 e con il Primo Accordo Modificativo di data 9.9.2020.

### **2. CANONE DI LOCAZIONE PER L'ANNO 2021 E DILAZIONI DI PAGAMENTO**

2.1 Le Parti convengono di ulteriormente modificare parzialmente l'entità del canone mensile di locazione, ai sensi dell'art. 4 del Contratto, già modificato con l'art. 2 dell'Addendum, come segue:

- a. per il periodo decorrente da gennaio 2021 sino a giugno 2021 compreso, il canone mensile è ridotto da Euro 5.833,00 oltre IVA mensili ad Euro 2.000,00 mensili oltre IVA;
- b. per il periodo decorrente da luglio 2021 sino a dicembre 2021 compreso, il canone mensile è ridotto da Euro 5.833,00 oltre IVA mensili ad Euro 2.500,00 mensili oltre IVA.

2.2 Resta fermo che, a partire dal mese di gennaio 2022 e sino alla scadenza naturale del Contratto (30.10.2022), la Condittrice sarà tenuta al pagamento del canone nella misura convenuta all'art. 4 del Contratto, come modificato con l'Addendum e, quindi, 5.833,00 oltre IVA mensili.

2.3 Le Parti convengono inoltre che la Condittrice pagherà al Fallimento:

- (i) i canoni mensili di locazione per l'anno 2021, sino a dicembre 2021 compreso, come quantificati ai sensi del precedente paragrafo 2.1., entro il giorno 20 del mese successivo rispetto a quello di competenza, in deroga a quanto previsto all'art. 4.1 del Contratto. Le Parti si danno reciprocamente atto che ad oggi, a fronte dei pagamenti menzionati in premessa sub par. i), la Condittrice ha già provveduto al pagamento dei canoni per i mesi da gennaio 2021 a luglio 2021;
- (ii) il saldo del canone di giugno 2020 ed i canoni relativi ai mesi di luglio ed agosto 2020, come quantificati ai sensi del art. 2 Primo Atto Modificativo, pari ad Euro 6.710,00 IVA inclusa, nonché Euro 1.610,00 IVA inclusa per rimborso spese di manutenzione di cui al par. h) delle Premesse, e così per complessivi Euro 8.320,00 IVA inclusa, in n. 3 rate mensili di pari importo (Euro 2.773,33 ciascuna) IVA inclusa, dandosi atto che, a fronte dei pagamenti menzionati in premessa sub par. i), non vi sono residui da pagare a saldo delle predette rate; .

**2.4** Resta inteso che il mancato integrale pagamento anche di una sola rata alla relativa scadenza, comporterà l'immediata decadenza di Wok Sushi dai benefici previsti nel presente articolo, nonché a quelli previsti all'art. 2 del Primo Accordo Modificativo. In tal caso, la Condittrice sarà obbligata al pagamento integrale in favore del Fallimento dei canoni di locazione, secondo gli importi indicati nell'art. 4 del Contratto come modificato dall'Addendum, ed in particolare: (i) con riferimento ai canoni a quella data già scaduti, la Condittrice dovrà versare immediatamente in favore del Fallimento la differenza tra il maggior canone dovuto e l'importo versato ai sensi dell'art. 2.1 del presente atto e dell'art. 2.1 del Primo Accordo Modificativo; (ii) con riferimento ai canoni a scadere sino alla cessazione degli effetti del contratto di locazione, a versare alle relative scadenze gli importi stabiliti all'art. 4 del Contratto come modificato dall'Addendum.

### **3. CONFERMA DELL'IMPEGNO DELLA CONDUTTRICE AGLI INTERVENTI E LAVORI SULL'IMMOBILE LOCATO**

**3.1** La Condittrice conferma il proprio impegno ad eseguire, a propria cura e spese, i Lavori, come definiti all'art. 3.1 del Primo Accordo Modificativo, nei termini di cui all'art. 3 del predetto accordo, salvo quanto previsto nei successivi paragrafi.

3.2 Tenuto conto delle disposizioni anti-Covid, la Condittrice si impegna sin d'ora a far eseguire, in luogo dei lavori di realizzazione della nuova area buffet del ristorante di cui al punto (i) dell'art. 3.1 del Primo Accordo Modificativo, ulteriori lavori ed interventi di straordinaria manutenzione dell'immobile, i quali dovranno essere preventivamente approvati dal Fallimento ed eseguiti sotto la supervisione del professionista da quest'ultimo incaricato ai sensi dell'art. 3.2 del Primo Accordo Modificativo. Viene conseguentemente fatto riferimento ai lavori di cui a preventivo redatto dalla ditta Zanella S.n.c. di Zanella Sergio e Luca S.r.l. in data 30.7.2021, che riguardano il rifacimento di manto impermeabile sul tetto sovrastante la porzione dell'immobile in affitto alla conduttrice ed intervento con mezzo spurgo per eseguire sondaggio tubazioni, caditoie e scarico del rifiuto presso impianto di smaltimento autorizzato. Nel caso in cui, in corso di esecuzione, parte dei predetti lavori non risulti indispensabile, verranno effettuati altri lavori ed interventi di straordinaria manutenzione dell'immobile, sempre preventivamente approvati dal Fallimento ed eseguiti sotto la supervisione del professionista da quest'ultimo incaricato. Tutte le spese dei predetti lavori di straordinaria manutenzione, sia quelle del preventivo della ditta Zanella, che quelle relative ad eventuali interventi effettuati a parziale sostituzione di quelli indicati nel preventivo anzidetto, saranno in ogni caso integralmente e definitivamente a carico della Condittrice, restando altresì sin d'ora inteso che le migliorie ed addizioni conseguenti a tali lavori resteranno acquisite all'immobile locato ed a beneficio del proprietario, con esclusione di qualsivoglia onere e/o indennità a carico di quest'ultimo per dette migliorie e/o addizioni ovvero ad altro titolo.

3.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che la Condittrice ha di recente provveduto alla tinteggiatura della zona cucina del ristorante ed alla sostituzione dei faretti installati nel controsoffitto dell'immobile, con spese dalla stessa sostenute, e confermano che anche detti interventi saranno soggetti e disciplinati secondo quanto tra le stesse pattuito al precedente paragrafo 3.2.

#### **4. SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione del presente Accordo sono a carico della Condittrice.

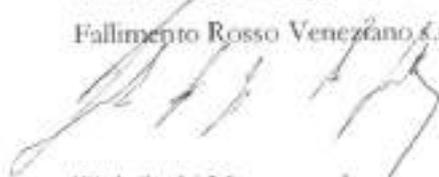
#### **5. CLAUSOLA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nel presente Secondo Accordo Modificativo restano pienamente efficaci e vincolanti le pattuizioni contenute nel Contratto di locazione 23.11.2010, come già modificato con l'Addendum del 4.11.2015 e con il Primo Accordo Modificativo di data 9.9.2021.

Letto, confermato, sottoscritto

Treviso, li 28.09.2021

Fallimento Rosso Veneziano s.r.l.



Wok Sushi Marcon  
**WOK SUSHI MARCON SRL**  
Via E. Mattei N. 4  
30020 Marcon (VE)  
c.f. / p. i.va. 04356330276  
Tel: 041 5969528 Sms 366 1076918

