

ATTO DI TRANSAZIONE

TRA

CENTRO AGROALIMENTARE ROMA C.A.R. S.c.p.A. (Codice Fiscale e Partita IVA 03853631004), con sede legale in Guidonia Montecelio (RM), alla Via Tenuta del Cavaliere n. 1, in persona del Direttore Generale e legale rappresentante, Dott. Fabio Massimo Pallottini, munito dei necessari poteri (di seguito, "C.A.R." o "*Parte Acquirente*");

E

Maiorana Maggiorino S.p.A. in concordato preventivo (Codice Fiscale e Partita IVA 05389641001), con sede legale in Roma (RM), alla Via Luigi Cremani n. 45, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, **in qualità di società ammessa alla procedura di concordato preventivo** presso il Tribunale di Roma, dichiarazione n. 536/2025, rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Giorgio Lener (di seguito, "*Maiorana*" o "*Parte Cedente*");

PREMESSO CHE

- a. tra C.A.R. e Maiorana intercorre un contratto di locazione sottoscritto in data 1° novembre 2021, registrato a Tivoli il 22 novembre 2021 (n. 5858, serie 3T), avente ad oggetto l'immobile denominato "*Cash & Carry*" sito in Guidonia Montecelio (RM), alla Via Tenuta del Cavaliere n. 1, presso il Centro Agroalimentare Roma;
- b. in data 17 marzo 2025, Maiorana ha depositato domanda di accesso alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 44, co. 1, lett. a), del D.Lgs. 14/2019;
- c. contestualmente, con atto del 17 marzo 2025 (Rep. 7051/4190, a rogito del Notaio Barbara Galea), Maiorana ha concesso in affitto il ramo d'azienda relativo al punto vendita "*Cash & Carry*" alla società Roma Cash and Carry S.r.l., contratto che include il subentro nel suddetto rapporto di locazione;
- d. con comunicazione del 19 gennaio 2026, la Roma Cash and Carry S.r.l. ha informato C.A.R. di aver intimato la risoluzione del rapporto contrattuale a Maiorana per impossibilità di utilizzo del magazzino, richiedendo l'emissione di note di credito per i canoni di locazione di dicembre 2025 e gennaio 2026;
- e. a seguito di tali eventi, sono insorte controversie tra le Parti in ordine alla prosecuzione del rapporto locatizio, ai lavori eseguiti nell'immobile, nonché alla destinazione delle stigliature e dei beni mobili di proprietà della Maiorana presenti nell'immobile medesimo;
- f. in data 20 marzo 2026, C.A.R. ha formulato una proposta transattiva, successivamente integrata, volta alla risoluzione consensuale del contratto di locazione e all'acquisto delle stigliature presenti nell'immobile per il corrispettivo di € 500.000,00 oltre IVA se dovuta, con liberazione della Maiorana dall'onere di corrispondere i canoni di locazione relativi ai mesi di dicembre 2025, gennaio 2026, febbraio 2026, marzo 2026 e aprile 2026, subordinatamente al perfezionamento dell'accordo entro il termine fissato;
- g. il termine di validità ed efficacia della proposta transattiva è stato da ultimo prorogato al 30 aprile 2026, come da comunicazione di C.A.R. del 28 aprile 2026;
- h. il Tribunale di Roma, con provvedimento del 27 aprile 2026, ha autorizzato Maiorana, ai sensi dell'art. 94, co. 6, CCII, ad accettare la proposta transattiva formulata da C.A.R., nonché la vendita

diretta delle stigliature senza procedure competitive, disponendo la pubblicazione e comunicazione del provvedimento ai creditori e ai titolari di diritti sui beni;

i. Le Parti intendono ora formalizzare la transazione, procedendo alle reciproche concessioni nei termini di seguito indicati agli artt. 1-3, dovendosi considerare le premesse come parte integrante del regolamento che segue.

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Risoluzione consensuale del contratto di locazione

1.1. Le Parti convengono la risoluzione consensuale, con effetto dalla data di sottoscrizione del presente atto, del contratto di locazione relativo all'immobile denominato "*Cash & Carry*" sito in Guidonia Montecelio, Via Tenuta del Cavaliere n. 1, stipulato in data 1° novembre 2021 tra Maiorana e C.A.R..

1.2. Maiorana restituisce l'immobile libero da persone e cose entro e non oltre il 30 aprile 2026, salvo quanto stabilito al successivo art. 2.

2. Cessione delle stigliature

2.1. Maiorana cede e trasferisce a C.A.R., che accetta e acquista, la piena proprietà delle stigliature e dei beni mobili presenti nell'immobile sopra indicato, come in precedenza verificati, nella loro consistenza e qualità, dalla parte acquirente, descritti nell'elenco, di valenza meramente indicativa, allegato sub "*A*" al presente atto, dandosi atto, comunque, che la vendita avviene in blocco, per il prezzo complessivo forfetariamente determinato in € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), oltre IVA se dovuta, insuscettibile di revisione, con espressa rinuncia di C.A.R. alla garanzia per mancanza di qualità, per vizi o per evizione, nonché per eventuale minore consistenza rispetto a quanto risultante dall'allegato "*A*".

2.2. Il trasferimento della proprietà avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, con pagamento del prezzo secondo quanto previsto al successivo art. 4.

3. Rinuncia ai canoni di locazione

3.1. C.A.R. rimette a Maiorana l'obbligazione di pagamento dei canoni di locazione relativi ai mesi di dicembre 2025, gennaio 2026, febbraio 2026, marzo 2026 e aprile 2026, rinunciando irrevocabilmente a qualsiasi pretesa in relazione ai suddetti canoni nei confronti della Maiorana, salvo il diritto a percepirlo da Roma Cash and Carry S.r.l., purché Maiorana sia tenuta indenne da qualsiasi pretesa che Roma Cash and Carry S.r.l. dovesse avanzare per effetto dell'eventuale pagamento dei canoni a C.A.R..

4. Modalità di pagamento

4.1. Il prezzo di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), oltre IVA se dovuta, viene contestualmente corrisposto da C.A.R. a Maiorana, a mezzo bonifico bancario istantaneo sul conto corrente intestato alla procedura di concordato preventivo, presso BCC Roma (filiale di via Lucrezio Caro, Ag. 65), IBAN IT65R083270339800000018846. Si evidenzia altresì che il locatore opta espressamente per il regime di imponibilità IVA che, alla data del presente atto, è da effettuarsi con l'applicazione della scissione dei pagamenti, "*split payment*" ex art. 17.ter DPR n. 633/72, salvo modifiche normative.

4.2. Nell'odierno contesto, Maiorana provvede ad emettere regolare fattura.

5. Effetti e dichiarazioni

5.1. Con la sottoscrizione del presente atto, le Parti dichiarano di non aver null'altro a pretendere l'una dall'altra in relazione al contratto di locazione, ai canoni maturati e alle stigliature oggetto di cessione, rinunciando reciprocamente a ogni azione, diritto o pretesa, anche risarcitoria, connessa ai rapporti oggetto della presente transazione.

5.2. Resta salvo il diritto della procedura di concordato preventivo di sottoporre il presente atto alle forme di pubblicità e comunicazione previste dal provvedimento del Tribunale di Roma del 27 aprile 2026.

6. Pubblicità e comunicazioni

6.1. Il presente atto sarà pubblicato, a cura dei Commissari Giudiziali, sul sito www.ivgroma.com e sul sito internet del Tribunale di Roma – area procedure concorsuali, nonché comunicato a mezzo PEC a tutti i creditori e titolari di diritti sui beni, in conformità al provvedimento autorizzativo.

7. Spese

7.1. Le spese del presente atto, nessuna esclusa, sono a carico di ciascuna parte per la propria quota.

8. Foro competente

8.1. Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione e validità del presente atto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

9. Estinzione delle reciproche pretese

9.1 Con l'esecuzione di quanto previsto nel presente accordo, le Parti si danno atto di non aver più nulla a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi titolo e/o ragione, dedotto e/o deducibile, inerente al predetto contratto di locazione, riprendendo, tra l'altro, CA.R. il possesso dell'immobile locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza contestazioni di sorta, anche per eventuali difformità.

10. Rinvio

10.1. Per quanto non espressamente previsto, si rinvia alle norme di legge applicabili e alle condizioni della proposta transattiva, delle sue integrazioni e delle comunicazioni intercorse tra le Parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì 30 aprile 2026

Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.A.

Direttore Generale e legale rappresentante

Dott. Fabio Massimo Pallottini n.q.

Maiorana Maggiorino S.p.A. in concordato preventivo

Il legale rappresentante

Allegato "A": elenco indicativo delle stigliature e beni mobili oggetto di vendita.