



NOTAIO
Giovanna Falco

CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventitre del mese di febbraio
(23 FEBBRAIO 2018)

Raccolta N. 14261

In Pozzallo, fra:

- da una parte, di seguito denominata anche "concedente":

, quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata con sede in ove è domiciliato per la carica, capitale sociale di euro cinquantamila e centesimi zero (euro 50.000,00), interamente versato, codice fiscale, p. IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale:

e dall'altra, di seguito denominata anche "affittuaria":

quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, con sede in ove è domiciliato per la carica, capitale sociale di euro diecimila e centesimi zero (euro 10.000,00), interamente versato, codice fiscale, p. IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale:

PREMESSO CHE

1) la società a responsabilità limitata è titolare di un'azienda del tipo "albergo categoria 4 stelle" (da qui innanzi anche "l'albergo", ovvero "l'azienda") che ha assunto la denominazione di "HOTEL DANIELI POZZALLO", con 25 (venticinque) camere, ubicata in Pozzallo, via Rosario Livatino n. 1734/S, immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio di mappa 4 con il mappale 166 sub 2, categ. D/2, R.C. € 19.092,00, e nello specifico composto da:

a) piano terra:

- corpo A: ingresso, reception, uffici, bar, toilettes, sala ristorante per quaranta (40) coperti, con annessa cucina completamente attrezzata e funzionale per tutti gli ospiti dell'hotel, spogliatoi per il personale, sala tv, cinque (5) camere con annessi servizi;
- corpo B: sei (6) camere con annessi servizi, office;

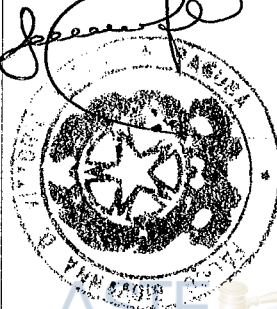
b) primo piano:

- corpo A: zona attesa ascensore con poltrone, saletta lettura, otto (8) camere e relativi servizi, un (1) alloggio per il personale e relativo servizio;
- corpo B: sei (6) camere con annessi servizi, office;

c) piano di copertura: locale tecnico caldaia, pannelli impianto solare termico, pannelli impianto fotovoltaico;

d) giardino esterno: prato, piscina e solarium, parcheggio di pertinenza anteriore alla struttura;

Registrato a Ragusa
il giorno 5 marzo 2018
al n. 738



e) locali tecnici relativi agli impianti idraulico, elettrico, piscina;

2) l'albergo risulta dotato di impianti ed arredi, conformi alle strutture con quattro (4) stelle;

3) l'albergo di cui sopra è munito delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- C.E. n. 43/11 del 02 marzo 2011 rilasciata dal Comune di Pozzallo;

- D.I.A. del 05 agosto 2015;

- D.I.A. alimentare del 18 dicembre 2017 n. 088008563000724M170242 rilasciata dall'Asp di Ragusa;

- Parere Igienico-Sanitario del 22 dicembre 2017 Prot. n. 464 rilasciato dall'Asp di Ragusa;

- S.C.I.A. per attività ricettive del giorno 08 febbraio 2017 rilasciata dal Comune di Pozzallo;

4) l'affittuaria, operante nel mercato della realizzazione, sviluppo e gestione di strutture alberghiere di elevato livello qualitativo, è dotata di competenze manageriali, dell'esperienza e delle risorse finanziarie necessarie per lo svolgimento dell'attività alberghiera e, quindi, per la corretta ed efficiente gestione dell'azienda alberghiera oggetto del presente contratto;

5) l'affittuaria ritiene che l'albergo è idoneo alle proprie esigenze ed a quelle di gestione dell'azienda oggetto del presente contratto;

6) la società a responsabilità limitata alla luce di quanto rappresentato dall'affittuaria, è addivenuta alla determinazione di concederle in affitto l'azienda sopradescritta alle condizioni di cui infra;

7) gli effetti del presente contratto decorreranno a partire dal 26 febbraio 2018 (così detto "**termine iniziale**");

QUANTO SOPRA PREMESSO E RAPPRESENTATO

si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto, in seguito anche "Il Contratto".

2. Affitto

2.1 - Consenso ed oggetto -

Nei termini ed alle condizioni del presente contratto, la società a responsabilità limitata come sopra rappresentata, concede in affitto all'affittuaria, società a responsabilità limitata, che, come sopra rappresentata, a tale titolo accetta, l'azienda del tipo albergo dotata delle autorizzazioni amministrative sopra descritte, di cui in premessa, e meglio individuata, nella sua consistenza immobiliare, nella planimetria composta di quattro schede che si allega al presente contratto sotto la lettera "A".

L'affitto comprende:

- la merce, i mobili, gli arredi, le attrezzature e quant'altro in dotazione dell'albergo per l'esercizio dell'attività alberghiera che saranno elencati in un inventario da effettuarsi fisicamente, in contraddittorio tra le parti, al momento della immissione del possesso materiale;

- gli eventuali contratti di fornitura in essere alla data di consegna dell'azienda;

- il godimento di tutti gli altri elementi che compongono l'azienda, come indicati nell'inventario.

Non è consentito il subaffitto dell'azienda e/o dell'immobile che lo compone.

2.2 - Dipendenti -

La società concedente dichiara che, nell'azienda in oggetto, vi sono i rapporti di lavoro in essere a tempo determinato ben noti all'affittuaria, alla scadenza dei quali sarà a totale e completa discrezionalità dell'affittuaria stessa organizzarsi come meglio ritiene.

2.3 - L'avviamento -

L'affittuaria riconosce che l'azienda in oggetto comprende l'avviamento costituito anche dalla potenzialità di generazione di ricavi dell'azienda derivante dai beni e dai diritti individuati all'articolo 2.1 che precede e dalla gestione precedente dell'albergo.

2.3 - Indennità -

Le parti riconoscono che al presente contratto non si applicano le disposizioni di cui alla legge n. 392/78, in considerazione della sua natura di contratto di affitto di azienda avendo ad oggetto un'azienda alberghiera con avviamento pluriennale; in ogni caso le parti nella determinazione del canone hanno espressamente tenuto conto del fatto che nessuna indennità per avviamento ovvero perdita dell'avviamento sarà dovuta nel caso di scadenza, mancato rinnovo, ovvero risoluzione per qualunque titolo o ragione del contratto.

2.4 - Prelazione -

Viene concesso all'affittuaria, alla scadenza del presente contratto, il diritto di prelazione a parità di condizioni, limitatamente alla ipotesi di nuovo contratto di affitto di azienda; il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dall'affittuaria mediante invio di raccomandata A/R presso la sede della concedente, ovvero presso il domicilio eletto da parte della concedente, nel termine di trenta giorni (30 gg.) dal ricevimento delle condizioni proposte da terzi fatte conoscere mediante invio di raccomandata A/R presso la sede dell'affittuaria, ovvero presso il domicilio eletto da parte della medesima.

2.5 - Opzione di acquisto -

Trascorsi almeno quattro (4) anni dalla data di efficacia del presente accordo, è concessa all'affittuaria un'opzione

di acquisto dell'azienda, comprensiva dell'immobile, per il corrispettivo fisso non modificabile di euro duemilionicinquecentomila e centesimi zero (euro 2.500.000,00). All'uopo, ed ove occorra, la società a responsabilità limitata si dichiara disposta a concedere ipoteca sull'immobile a garanzia dell'eventuale mutuo fondiario che sarà richiesto, anche in fase di contratto preliminare.

3. Gestione dell'azienda

3.1 - Categoria alberghiera -

L'affittuaria si obbliga a gestire l'albergo nell'ambito di un network alberghiero nazionale ed internazionale comprensivo di strutture prevalentemente appartenenti alla categoria quattro (4) stelle, o comunque percepite dalla clientela quali strutture di elevata qualità.

3.2 - Uso consentito -

Per l'intera durata del presente contratto, l'affittuaria dovrà porre in essere le seguenti attività (di seguito definite anche "l'uso consentito"):

- gestire l'azienda come un albergo di categoria non inferiore a "4 stelle", ovvero con standards superiori;
- individuare l'azienda con la denominazione e l'insegna riferibili ad eventuale catena di prestigio a cui potrebbe essere affiliata; qualora l'affittuaria intenda aggiungere una diversa denominazione dovrà ottenere il preventivo consenso scritto della società concedente;
- assumere personale selezionato e qualificato ed in numero sufficiente allo scopo di valorizzare e mantenere l'immagine di qualità dell'azienda ed assicurarne il relativo successo commerciale;
- mantenere, ovvero migliorare, l'ottima reputazione in precedenza acquisita da parte dell'albergo presso siti e circuiti turistici "on line" quali Trip Advisor, Booking, e simili.

3.3 - Uso non consentito -

Per l'intera durata del presente contratto, l'affittuaria non potrà porre in essere le seguenti attività (di seguito definite anche "l'uso non consentito").

- gestire l'azienda con modalità e scopi diversi "dall'uso consentito" (ad esempio con modalità di categoria inferiore alle 4 stelle);
- porre in essere atti che comportano il declassamento dell'albergo;
- gestire l'azienda in modo da ridurre, ovvero perdere, l'ottima reputazione acquisita dall'albergo presso siti e T.O. on line;
- porre in essere qualunque atto tale da incidere sul buon nome e sul buon avviamento dell'albergo.

3.4 Per l'intera durata del contratto l'affittuaria dovrà gestire l'azienda esclusivamente secondo l'uso consentito,

con continuità e senza interruzioni.

4. Consegna dell'azienda e decorrenza del contratto

4.1 L'azienda verrà consegnata all'affittuaria a far data del giorno 26 febbraio 2018 e da tale data avrà decorrenza il presente contratto.

4.2 A tutti gli effetti legali, dalla data di consegna l'affittuaria assume tutti i diritti e tutti gli obblighi relativi alla gestione dell'azienda.

4.3 Le parti convengono che l'azienda e tutti i suoi cespiti sono concessi in affitto a corpo e non a misura.

4.4 Le parti si danno reciprocamente atto che, alla data della consegna:

- l'immobile afferente l'azienda dovrà essere in condizioni adeguate all'uso, libero, disponibile e fruibile per lo scopo a cui è destinato;

- l'azienda sarà completa di tutti i mobili, gli arredi, i macchinari, le attrezzature e gli impianti necessari per lo svolgimento dell'attività alberghiera secondo le modalità e le condizioni nelle quali l'azienda è stata fino ad oggi gestita e che l'affittuaria dichiara di ben conoscere ed accettare.

5. Durata dell'affitto dell'azienda

5.1 Il presente contratto d'affitto avrà la durata di nove (9) anni, con decorrenza dal giorno 23 febbraio 2018 e termine il 25 febbraio 2028, con possibilità di rinnovo, salvo che intervenga disdetta mediante raccomandata A/R o pec da parte di una delle parti contraenti sei (6) mesi prima della scadenza. La concedente, società a responsabilità limitata come sopra rappresentata, rinuncia, ora per allora, alla facoltà di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza.

5.2 L'affittuaria, società a responsabilità limitata

potrà comunque recedere dal contratto in qualunque momento previo preavviso di mesi sei da comunicarsi alla concedente mediante raccomandata A/R o pec.

5.3 Entro quindici giorni (15 gg.) dalla data di scadenza o dalla data di efficacia della risoluzione, per qualunque causa o motivo, del presente contratto di affitto d'azienda, l'affittuaria a propria cura e spesa dovrà tempestivamente fare tutto quanto necessario per immettere la concedente nel pieno possesso dell'azienda e così, a titolo esemplificativo, volturare o comunque prestare assenso ove richiesto per la voltura in favore della concedente delle autorizzazioni e/o licenze amministrative, tutte, relative all'albergo.

5.4 Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna l'affittuaria sarà tenuta a pagare alla concedente una penale, ritenuta equa di euro duecento e centesimi zero (euro 200,00), fatto salvo il risarcimento di maggiori danni.

5.5 Al termine del contratto la concedente non subentrerà,

né sarà tenuta a rispondere per eventuali contratti ad eccezione, volendo, del subentro nelle cosiddette "utenze".

5.6 L'affittuaria si obbliga a rappresentare a tutte le proprie controparti ed ai terzi in genere che il rapporto intercorrente con l'azienda terminerà con la cessazione di efficacia del contratto di affitto d'azienda.

5.7 L'affittuaria si obbliga ad indennizzare e/o a manlevare la concedente da eventuali richieste, danni, azioni, eccezioni, costi e spese di terzi, inclusi i dipendenti, oneri previdenziali e fiscali, nonché in relazione ad eventuali contratti, obbligazioni, responsabilità, e/o debiti assunti dall'affittuaria durante l'efficacia del contratto di affitto.

6. Canone

6.1 Il canone per l'affitto dell'azienda dovrà essere corrisposto da parte dell'affittuaria presso la sede della concedente, e viene concordemente pattuito dalle parti, in misura pari ad euro centomila e centesimi zero (euro 100.000,00) annui, oltre IVA, da corrispondersi in rate trimestrali posticipate scadenti a partire dal 26 maggio 2018.

6.2 Il rateo di affitto dovrà essere corrisposto mediante assegno intestato alla concedente e consegnato presso la sede della stessa, ovvero a mezzo bonifico con la valuta del giorno di ogni singola scadenza, da effettuarsi sul conto corrente che verrà indicato dalla concedente in fattura, costituendo il rilascio della relativa quietanza il mezzo di prova dell'avvenuto pagamento.

6.3 Il ritardato, ovvero mancato ovvero parziale, pagamento di numero tre (n. 3) ratei consecutivi alle scadenze indicate al precedente punto 6.1, costituirà automaticamente in mora l'affittuaria senza bisogno di intimazione scritta con facoltà da parte della concedente di ritenere risolto di diritto il contratto, fatti salvi ulteriori danni.

6.4 Nell'ipotesi di ritardo nel pagamento del canone, sono pattuiti interessi convenzionali in misura pari al tasso previsto dell'art. 5 del D. Lgs. N. 231/2002 e successive modifiche, senza necessità di preventiva messa in mora; il tutto salvo il rispetto di inderogabili norme di legge.

6.5 Il primo canone di euro venticinquemila e centesimi zero (euro 25.000,00), oltre IVA, sarà pagato il 26 maggio 2018.

7. CONSEGNA E RESTITUZIONE

7.1 La società in conseguenza del contratto d'affitto, immetterà a decorrere dal giorno 26 febbraio 2018, l'affittuaria nel possesso materiale dell'azienda oggetto del presente contratto.

La concedente assume sin d'ora l'impegno di prestarsi a tutti gli adempimenti amministrativi occorrenti per la intestazione in favore dell'affittuaria delle varie autorizzazioni relative all'azienda oggetto del presente

contratto, obbligandosi a sottoscrivere ogni documento richiesto; gli stessi adempimenti dovranno essere prestati dall'affittuaria in tutte le ipotesi di riconsegna dell'azienda.

Le attrezzature, gli arredi ed i corredi dell'azienda in oggetto saranno restituiti in volumi e qualità analoghi a quanto consegnato, salvo conguaglio.

8. ASSICURAZIONI

8.1 L'affittuaria si impegna a stipulare e consegnare alla concedente, entro e non oltre quindici giorni (15 gg.) dall'immissione nel possesso materiale dell'azienda, copia autentica di:

a) polizza assicurativa dalla stessa contratta che copra, per tutta la durata del rapporto, in relazione all'immobile oggetto del contratto di affitto, il rischio incendio, esplosione, scoppio, allagamenti, atti vandalici ed eventi atmosferici e naturali e tutti i danni che l'immobile dovesse subire anche per negligenze di terzi e/o di dipendenti, con un massimale unico di almeno euro duemilionicinquecentomila e centesimi zero (euro 2.500.000,00). Ogni diritto derivante da detta assicurazione dovrà essere di spettanza della concedente proprietaria, beneficiaria della predetta polizza;

b) idonea polizza di responsabilità civile verso terzi, inclusi i dipendenti, a copertura dei rischi derivanti dall'attività esercitata con un massimale unico di almeno euro unmilionicinquecentomila e centesimi zero (euro 1.500.000,00).

8.2 E' fatto altresì obbligo all'affittuaria di far pervenire alla concedente una copia delle relative quietanze annuali di avvenuto pagamento.

8.3 Il mancato rispetto di quanto sopra previsto, comporterà l'automatica risoluzione del contratto di affitto ovvero, in alternativa, ad esclusiva scelta della concedente, la stipula da parte di questa ultima di polizze assicurative, aventi i requisiti sopra richiesti, i cui costi saranno addebitati all'affittuaria.

9. SPESE PER UTENZE GESTIONE SITO INTERNET

9.1 Sono a carico esclusivo dell'affittuaria tutte le spese relative alle utenze, necessarie ovvero eventuali, utilizzate per la conduzione dell'azienda e quindi, in via esemplificativa, le spese inerenti l'energia elettrica, il consumo dell'acqua e del gas, i canoni televisivi, le spese di riscaldamento, le spese per la gestione dei siti internet, ecc.

10. MANUTENZIONI - ACCESSO AI LOCALI

10.1 Le parti convengono che le spese di manutenzione ordinaria relative all'immobile di compendio dell'azienda qui concessa in affitto, saranno ad integrale carico dell'affittuaria.

10.2 Quanto alle spese di manutenzione straordinaria, si conviene che saranno a carico della concedente, con una franchigia, relativa ad ogni singolo anno di durata del contratto, di euro tremila e centesimi zero (euro 3.000,00), al netto di I.V.A., posta ad esclusivo carico dell'affittuaria, avendo le parti tenuto conto di tale circostanza nella determinazione del canone.

10.3 La concedente avrà facoltà di accedere con un preavviso di giorni 1 (uno), tramite propri incaricati, presso tutti i locali dell'azienda alberghiera oggetto del presente contratto d'affitto, nel rispetto di eventuali ospiti occupanti le camere, allo scopo di verificare lo stato di manutenzione dell'immobile, degli arredi, degli impianti e delle attrezzature.

11. AMMORTAMENTO

Le parti convengono espressamente che le quote di ammortamento dei beni strumentali saranno deducibili dal reddito della concedente.

12. MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

12.1 Al fine di eseguire eventuali trasformazioni, costruzioni, miglioramenti o addizioni all'albergo, l'affittuaria dovrà ottenere il preventivo consenso scritto della concedente.

12.2 Alla data di riconsegna, per qualsiasi causa, dell'albergo, qualora siano stati eseguiti i lavori consentiti dalla concedente, l'albergo sarà restituito nella condizione in cui esso si trova e nessun compenso sarà dovuto all'affittuaria che dichiara sin d'ora di non avere nulla a pretendere al riguardo, anche in deroga agli art. 1592 e 1593 c.c.

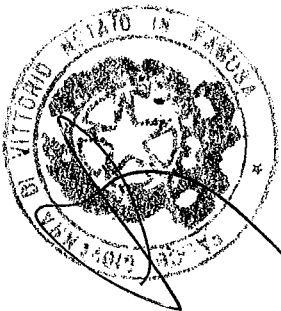
12.3 Tutti gli eventuali lavori relativi all'azienda ed ai suoi singoli cespiti che ne fanno parte saranno eseguiti sotto la esclusiva cura e responsabilità dell'affittuaria che assume l'onere di richiedere ogni eventuale autorizzazione necessaria e di attivare tutte le prescrizioni a tutela della sicurezza e dell'incolumità di terzi e/o dei dipendenti.

13. PROPRIETA' INTELLETTUALE

13.1 Il contratto d'affitto d'azienda non concede nè sarà interpretato nel senso di concedere all'affittuaria eventuale licenza, brevetto, diritto d'autore, diritto intellettuale o industriale di questa ultima, incluso qualunque marchio, denominazione e/o insegna riferibile all'azienda alberghiera, che alla scadenza dovrà essere restituita alla concedente che ne è e ne rimane l'unica titolare.

14. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

14.1 Convengono le parti la risoluzione espressa del presente contratto, a norma dell'articolo 1456 C.C., per i seguenti inadempimenti dell'affittuaria: a) mutamento di



destinazione dell'azienda; b) uso non consentito dell'azienda nei termini indicati nell'articolo 3.3; c) colpevole deterioramento delle attrezzature e degli impianti nonché incuria dell'immobile; d) esecuzione di lavori o innovazioni sull'albergo senza preventivo consenso scritto della concedente; e) violazione di norme di legge che possono determinare provvedimenti amministrativi di sospensione o chiusura dell'azienda; f) mancato rispetto del termine essenziale per il pagamento integrale anche di un solo rateo del canone; g) mancata stipula delle polizze assicurative di cui al precedente art. 8.

15. FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia relativa al presente contratto, alla sua interpretazione, ovvero alla sua esecuzione, viene dalla parti devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Ragusa.

16. RINVIO

Per quanto qui non espressamente previsto si fa riferimento alle norme di legge vigenti in materia di affitto di azienda.

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Le parti, all'uopo espressamente avvertite dal notaio che autenticherà le sottoscrizioni in calce, prendono atto delle prescrizioni del decreto legislativo n. 192/2005, successive modifiche ed integrazioni, della legge 90/2013 e, in generale, della vigente normativa in materia di prestazione energetica per gli edifici. L'affittuaria garantisce la conformità degli impianti alle vigenti norme di legge e ne consegna le relative certificazioni ed, inoltre, consegna l'attestazione di prestazione energetica rilasciata in data 08 febbraio 2017 dall'Ingegnere Junior Lo Presti Chiara, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ragusa al n. B57 e all'albo dei soggetti certificatori della Regione Sicilia al n. 21659, dal quale risulta che l'immobile è di classe "A2", attestato che, in copia certificata conforme, al presente atto si allega sub "B". L'affittuaria dichiara di essere stata compiutamente edotta della prestazione energetica dell'edificio e di aver ricevuto tutta la documentazione necessaria.

18. SPESE - DISPOSIZIONI FISCALI

Le spese del presente contratto, annesse e dipendenti sono a carico dell'affittuaria.

L'affitto è soggetto ad IVA oltre all'1% di imposta di registro da corrispondere annualmente.

Si dispensa il notaio autenticante dalla lettura degli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto

F.to: Roberto Carlo Giardina Papa, Andrea Giannone.