

## CONTRATTO DI LOCAZIONE D' IMMOBILE AD USO ALBERGHIERO

La Soc. [ ] in persona del suo legale rappresentante Sig.

[ ] con sede in [ ] numero codice fiscale

- partita Iva - iscrizione al registro delle imprese di Mantova: [ ] in prosieguo denominata "parte locatrice"

**E**

la Soc. [ ] in persona del suo legale rappresentante, Sig.

[ ] numero codice fiscale -

partita Iva - iscrizione al registro delle imprese di Mantova: [ ] in prosieguo denominata "parte conduttrice"

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile ad uso albergo sito in Porto Mantovano (MN), in Strada Martorelli n.92/94 .. composto da: piano terra: ingresso, vano scale e scale di accesso all'albergo, un vano ad uso cantina; primo piano; tredici camere con bagno. Piano secondo: diciassette camere con bagno della superficie di circa metri quadrati 330 per piano, di cui 300 adibiti ad uso commerciale al piano terreno e 50 metri quadrati adibiti ad uso magazzino al piano seminterrato. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto al foglio n. 9, particella n. 450.

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività alberghiera. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, purché venga insieme ceduta e locata l'azienda ed in tali casi dovrà darne comunicazione alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata con

avviso di ricevimento, del proprio intendimento di locare o cedere l'azienda a terzi, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, L. 392/1978.

La parte locatrice potrà opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione mediante semplice comunicazione a mezzo raccomandata a.r..

Nel caso di cessione, anche se autorizzate dalla parte locatrice, se la parte conduttrice non sarà stata liberata espressamente, la parte locatrice potrà agire, in caso di inadempimento di tutte le obbligazioni assunte anche contro l'attuale parte conduttrice che abbia ceduto o affittato l'azienda.

4) La locazione ha la durata di nove anni come previsto dall'art. 27, c. 3 L. 392/1978, e avrà inizio dal giorno 01/03/2010 e si prorogherà tacitamente di nove anni in nove anni qualora non venga data disdetta scritta da una delle parti, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento che dovrà pervenire almeno diciotto mesi prima della scadenza. In caso di mancata disdetta la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessive € 54.000,00 (€ cinquantaquattromila/00) annue oltre IVA al 20%, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.500,00 (€ quattromilacinquecento/00) oltre IVA AL 20% entro il giorno cinque di ciascun mese, con inizio dal 05/03/2010, a mezzo bonifico bancario. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale.

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere

la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale,

maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996.

16) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

18) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

19) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

20) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti

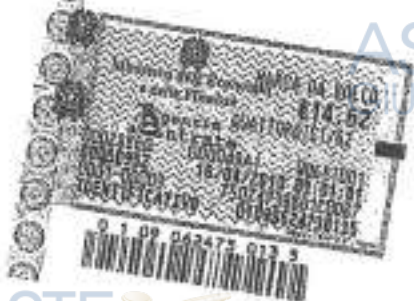
comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

23) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Porto Mantovano il 01/03/2010.



21 MAR 2010  
 Agenzia delle Entrate  
 Direzione Provinciale di Mantova  
 Ufficio TERRITORIALE  
 Reg. II .....  
 Al. N° .....  
 Liquidazione  
 Heb. € .....  
 Reg. € 510,00  
 Imp. € 510,00  
 Cal. € .....  
 Bordo € .....  
 T.R. € .....  
 Totale € .....  
 € 602,00





MODELLO DI PAGAMENTO:  
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI  
E ALTRE ENTRATE



Mod. F23

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

[ ]

2. DELEGA IRREVOCABILE A

BANCA CR FIRENZE S.p.A.  
Filiale di Mantova - 009

AGENZIA/UFFICIO

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

PROV. [ ]

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

[ ]

DATI ANAGRAFICI

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

[ ]

SESSO M o F

COMUNE (o Stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno

mesi

anni

MANTOVA

M N

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

[ ]

SESSO M o F

COMUNE (o Stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno

mesi

anni

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (\*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

Anno Numero

T N H

[ ]

[ ]

R P

2 0 1 0 |

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (\*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

115T
964T


540,00
7,44
547,44

EURO (lettere)

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

CINQUECENTOQUARANTASETTE/44

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA			CODICE CONCESSIONE / BANCA / POSTE	
giorno	mesi	anni	AZIENDA	CAS / SPORTELLO
02	04	2010	6460	11500

PAGATO  
02 APR. 2010  
BANCA CR FIRENZE S.p.A.  
Filiale di Mantova - 009

(\*) RISERVATO ALL'UFFICIO

COPIA PER IL SOGGETTO CHE EFFETTUA IL VERSAMENTO

MOD. F23 - 2002 EURO - Conforme Provv. Agenzia Entrate 14 nov. 2001 - Il Sole 24 ORE S.p.A. - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano



1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

[Redacted]

2. DELEGA IRREVOCABILE A

**BANCA MONTE PASCHI DI SIENA**

AGENZIA/UFFICIO TORINO S. BENEDETTO PROV. TO  
PER L'ACCORDO ALL'ATTORERIA CONVENIENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

[Redacted]

**DATI ANAGRAFICI**

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: [Redacted] NOME: [Redacted] DATA DI NASCITA: [Redacted]

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: [Redacted] NOME: [Redacted] DATA DI NASCITA: [Redacted]

6. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: [Redacted] NOME: [Redacted] DATA DI NASCITA: [Redacted]

**DATI DEL VERSAMENTO**

7. COD. CATEGORIALE (\*)  7. COD. CATEGORIALE (\*)  8. COD. CATEGORIALE (\*)  CAUSALE: 107 ESTREMI DELL'ATTO D'IMPUGNATO: 3, 0, 1, 0

11. COD. CONTRIBUTO: 68, 1, 1

12. SEGNALAZIONE: [Redacted]

13. IMPORTO: 54, 0, 10

14. COD. DESTINATARIO: 1, 0, 1, 0

15. IMPORTO: 45, 0, 10

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO CINQUANTACINQUE / 100

**ESTREMI DEL VERSAMENTO**  
DA COMPLETARE ALLA ORA DEL CONCESSIONARIO DELLA BANCA O DELL'UFFICIO

DATA	CODICE CONCESSIONARIO BANCA/POLITE	VERIFICA	GRUPPO INCASSO
<u>21/04/2010</u>	<u>01030</u>	<u>1150</u>	

**BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA**  
Filiale di MANTOVA Ag. 8

[Signature]

15. RISERVATO ALL'UFFICIO

CCPA PER IL SOGGETTO CHE EFFETTUA IL VERSAMENTO



**RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

I sottoscritti:

• [ ] , residente a [ ]  
 [ ] in qualità di legale rappresentante pro tempore della società  
 [ ] - C.F. e  
 numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Mantova [ ]

e  
 • [ ] residente a [ ]  
 [ ] in qualità di legale rappresentante della società  
 [ ]  
 [ ] - C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Mantova [ ]  
 [ ]

**PREMESSO**

- che tra la società [ ] e la società [ ]  
 [ ] (conduttore) è corrente un contratto di locazione  
 commerciale stipulato il 01/03/2010, registrato il 21/04/2010 al n.4246, inerente un  
 fabbricato sito in Porto Mantovano, Strada Martorelli n.92/94,
- che il suddetto contratto prevede al punto 5) che il canone mensile di affitto sia stabilito  
 in Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) + IVA;

**CONSIDERATO**

il significativo ammontare delle spese di gestione unitamente alla scarsa affluenza di clientela, dovuta alla crisi generalizzata del mercato, le parti consensualmente concordano di ridurre l'ammontare del canone mensile di locazione da Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) + IVA a Euro 2.700,00 (duemilasettecento/00) + IVA a far

tempo dal mese di marzo 2013, e di lasciare inalterati tutti gli altri punti del contratto di locazione originariamente stipulato.

Porto Mantovano (MN), Il 25/03/2013

Il locatore

Il Conduttore



26 MAR 2013  
UFFICIO TERRITORIALE  
2° ORIGINALE  
dell' atto registrato  
n° 2357  
con esatto

LEAD...  
Pavia Forca Ogri...



Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge

Tra le parti

La società [redacted] con sede legale in [redacted]  
[redacted] in persona del rappresentante legale Sig. [redacted]  
e residente in [redacted] C.F. [redacted] - d'ora in avanti denominata  
Cedente;

e  
La società [redacted] con sede legale in [redacted]  
in persona del rappresentante legale Sig.ra [redacted] e  
residente in [redacted] d'ora in avanti denominata  
Cessionaria;

premesso che:

- con scrittura privata redatta in data 01/03/2010 e registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, il 21/04/2010, al n° 4246, la società [redacted] assumeva dalla società [redacted] la conduzione in locazione dell'immobile a destinazione alberghiera sito in Porto Mantovano (Mn), Strada Martorelli, n. 92/94, composto da: piano terra: ingresso, vano ad uso cantina, vano scale e scale di accesso all'albergo; piano secondo: diciassette camere con bagno. La superficie è pari a circa metri quadrati 330 per piano, di cui, al piano terreno, 300 adibiti ad uso commerciale e 50 ad uso magazzino al piano seminterrato. L'unità immobiliare sopra indicata risulta distinta in Catasto Fabbricati foglio n. 9, part. n. 450 per la durata di anni 9, come previsto dall'art. 27, c. 3, L. 392/1978, che saranno prolungati di 9 anni in 9 anni fino a sopraggiunta disdetta;
- il suddetto contratto risulta essere stato modificato in data 25/03/2013 tramite scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova il 26 marzo 2013 al n. 2357;
- l'immobile è di proprietà della società [redacted] iscritta presso il Registro delle Imprese di Mantova con il CF e la PI [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®  
si conviene e pattuisce

ASTE GIUDIZIARIE®

Art.1) Premessa pattizia

La premessa è pattizia e costituisce parte integrante del presente contratto;

Art. 2) Cessione

Il contratto di locazione richiamato in premessa viene ceduto definitivamente ed irrevocabilmente da parte di [redacted] (cedente) a favore di [redacted] (cessionario), come sopra identificati. Il cessionario assume tutte le obbligazioni di cui al contratto di locazione richiamato a far data dal 01/02/2017.

**Art. 3) Regolazione dei rapporti**

Cedente e cessionario dichiarano di aver regolato prima d'ora ogni rapporto;

**Art. 4) Consenso del proprietario**

La società [ ] proprietaria dell'immobile oggetto del contratto ceduto, ha fornito il suo consenso esplicito alla cessione dello stesso per mezzo di una lettera di consenso che si troverà allegata al presente contratto;

**Art. 5) Spese**

Le spese di registrazione saranno a carico del cessionario.

Fermi tutti i patti e condizioni indicati nel contratto originario.

Letto approvato e sottoscritto in triplice originale.

Porto Mantovano, li 18/01/2017

IL CEDENTE

IL CESSIONARIO

[Redacted signature area]

N. 499 di Repertorio ----- N. 379 di Raccolta

**RISOLUZIONE DI CONTRATTO DI AFFITTO  
 E NUOVO CONTRATTO DI AFFITTO  
 DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE**

REPUBBLICA ITALIANA

Nell'anno duemilaventuno, il giorno sedici dicembre (16/12/2021).  
 In Mantova, nei locali posti in Via Y. e L. Rabin n.1. Davanti a me Dottor  
 FRANCESCO MASTROBERARDINO, Notaio in Viadana, iscritto nel  
 Collegio Notarile di Mantova, sono comparsi i signori:

- [redacted] residente  
 a [redacted] che interviene quale  
 Amministratore Unico e legale rappresentante della società a capitale  
 ridotto [redacted] con sede in [redacted] costituita in  
 Italia, capitale sociale Euro 900,00 (novecento) i.v., numero di iscrizione nel  
 Registro delle Imprese di Mantova e C.F. [redacted] N.REA [redacted]  
 autorizzata in forza di statuto, di seguito indicata come **CONCEDENTE**:

- [redacted] nato a [redacted]  
 residente a [redacted] che interviene nelle  
 sue qualità di:

\* Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted]

[redacted]  
 costituita in Italia, capitale sociale Euro 1.000,00 (mille) i.v., numero di  
 iscrizione nel Registro delle Imprese di Mantova e C.F. [redacted]  
 N.REA [redacted] autorizzato in forza di statuto, di seguito denominato  
**PARTE RECEDUTA**;

\* Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted]

[redacted]  
 n.1, costituita in Italia, capitale sociale Euro 1.000,00 (mille) i.v., numero di  
 iscrizione nel Registro delle Imprese di Mantova e C.F. [redacted]  
 N.REA [redacted] autorizzato in forza di statuto, di seguito denominata  
**AFFITTUARIO**;

cittadini italiani della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io  
 Notaio sono certo.

**PREMESSO CHE:**

- la società [redacted] è titolare unica e con piena disponibilità dei  
 rami d'azienda commerciali aventi ad oggetto l'attività di albergo esercitata  
 nei locali in [redacted]  
 in forza di regolari autorizzazioni;

- i predetti rami d'azienda sono stati concessi in affitto alla società [redacted]  
 [redacted] in forza dell'atto a ministero del Notaio in Viadana Prof.  
 Augusto Chizzini in data 23 marzo 2017 n.37205/23274 di Rep., registrato  
 a Mantova il 3 aprile 2017 al n.3624, iscritto presso il competente Registro  
 delle Imprese il 14 marzo 2017, per la durata di un anno, con inizio dal  
 giorno 24 (ventiquattro) marzo 2017 (duemiladiciassette) fino al giorno 23  
 (ventitre) marzo 2018 (duemiladiciotto) rinnovabile tacitamente di anno in  
 anno, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di  
 lettera raccomandata A.R. almeno un mese prima della scadenza;

- è intervenuta detta disdetta, come la PARTE RECEDUTA conferma ad  
 ogni effetto, e pertanto il citato contratto è da ritenersi risolto con ogni  
 reciproca pretesa tacitata;

Registrato a Mantova  
 il 27 dicembre 2021  
 al n. 18095 serie 1T

esatti euro 445,00

IL NOTAIO  
 F.to: FRANCESCO  
 MASTROBERARDINO

Iscritto nel  
 Registro delle Imprese  
 Sez. Ordinaria di  
**MANTOVA**

il 3 gennaio 2022  
 n. R.E.A. 249879  
 F.to:  
 L'Addetto  
 Responsabile

- la società [redacted] intende concedere in locazione i citati rami d'azienda alla società [redacted] la quale si è dichiarata in possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale oggetto del presente atto.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

e ritenuto parte sostanziale del presente atto, si conviene quanto segue.

#### IN PRIMO LUOGO

Le società [redacted] consensualmente risolvono dalla data odierna il citato contratto di affitto di rami d'azienda, col contestuale rilascio dei rami d'azienda stessi.

Nessun corrispettivo è previsto per detta risoluzione. Le stesse parti, reciprocamente, dichiarano di non aver più nulla a pretendere, l'una dall'altra, per quanto sopra convenuto, sia per incrementi aziendali che per danni agli impianti ed alle attrezzature, neppure ai sensi degli articoli n.2561 e 2562 del Codice Civile.

Ai soli fini del repertorio notarile il valore attribuito alla risoluzione è di Euro 100,00 (cento virgola zero zero).

#### IN SECONDO LUOGO

1) La società [redacted] concede in affitto alla società [redacted], che accetta, i rami d'azienda commerciale aventi ad oggetto l'attività di albergo esercitati nei locali in Porto Mantovano (MN) in Via Roma n.37 e in Via Martorelli n.92/94 in forza di regolari autorizzazioni presso i locali censiti nel predetto Comune al Fg.9 mappale 450 ed al Fg.8 mappali 68/303, 68/307, 70, 68/308 e 68/309.

2) La durata del presente contratto di affitto commerciale è prevista a tempo determinato, e viene concordemente fissata in 1 (uno) anno ad iniziare dal giorno 22 (ventidue) dicembre 2021 (duemilaventuno) fino al giorno 21 (ventuno) dicembre 2022 (duemilaventidue) rinnovabile facilmente di anno in anno, in mancanza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno 1 (uno) mese prima della scadenza.

Dopo tre mesi dall'inizio dell'affitto, l'affittuario, tuttavia, in qualsiasi momento potrà chiedere la risoluzione del contratto, a mezzo di raccomandata A.R., e la risoluzione avrà effetto dal terzo mese dal ricevimento della predetta comunicazione scritta.

3) Il canone dell'affitto viene concordemente fissato in complessivi Euro 30.000,00 (trentamila) da pagarsi in rate mensili di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) ciascuna, da versarsi entro il giorno 5 (cinque) del mese successivo a quello di scadenza ed imputabili per Euro 1.000,00 (mille) al ramo d'azienda in Via Roma n.37 e per Euro 1.500,00 (millecinquecento) al ramo d'azienda in Via Martorelli n.92/94.

L'importo dei canoni di affitto si intende al netto di IVA che sarà addebitata di volta in volta secondo la legge vigente.

L'affittuario, per nessun motivo, potrà ritardare il pagamento dell'affitto e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento della rata in scadenza. Il ritardo del pagamento legittimerà il concedente all'immediata risoluzione del contratto, per fatto e colpa dell'affittuario, a norma dell'articolo 1456 del c.c., salvo la richiesta di risarcimento danni.

4) Il presente atto sconterà oltre l'I.V.A. di legge, l'imposta di registro in misura fissa.

5) Le parti dichiarano, e con la firma del presente atto confermano, che i rami d'azienda affittati si intendono costituiti da tutti gli elementi necessari e sufficienti a concorrere alla formazione del patrimonio aziendale, in particolare si intendono parte integrante dell'esercizio:

\* l'avviamento;

\* i beni strumentali descritti in dettaglio nell'inventario come redatto dalle parti e da loro conservato;

\* il contratto di locazione degli immobili in Via Roma registrato a Mantova il 26 marzo 2013 al n.2358 s.3;

\* il contratto di locazione degli immobili in Via Martorelli registrato a Mantova il 26 marzo 2013 al n.2357 s.3.

L'oggetto del contratto di affitto sono i rami d'azienda considerati nel loro complesso ai sensi dell'art.2555 del c.c. ad esclusione dei debiti e dei crediti fino ad oggi maturati i quali rimarranno rispettivamente a carico e a favore della società concedente.

La parte concedente garantisce:

- il possesso, la disponibilità, il godimento e la legittima provenienza dei rami d'azienda affittati, nonché la loro libertà da pesi e vincoli, sequestri e pignoramenti;

- che l'attività esercitata è conforme alle normative vigenti, che non esistono liti pendenti relative ai rami d'azienda affittati, che relativamente agli stessi sono stati regolarmente adempiuti tutti gli obblighi fiscali e tributari previsti dalle leggi in vigore, che tutta l'attrezzatura e le merci esistenti sono state completamente pagate;

- che tutti i canoni e le spese relativi al periodo anteriore all'efficacia del presente contratto sono stati regolarmente pagati;

- che relativamente ai rami d'azienda affittati, non vi sono in essere rapporti di lavoro subordinato, nei quali debba subentrare la parte conduttrice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 c.c.

La parte concedente garantisce che non sussistono sanzioni e violazioni di carattere fiscale in relazione al disposto dell'art. 14 del D.Lgs. 472 del 1997 e sanzioni pecuniarie per reati o illeciti amministrativi commessi in relazione al disposto dell'art. 33 del D.Lgs. 231 del 2001.

6) Nel canone di affitto di cui al punto 3) del presente atto non sono compresi le tasse, tributi, contratti di acqua, luce gas e telefono, spese condominiali di ordinaria gestione, che saranno a carico dell'affittuario, comprese le spese relative alla volturazione di tutte le autorizzazioni ed utenze riconducibili alla gestione aziendale.

La società concedente si impegna ad intervenire presso i Pubblici uffici ed a prestare il suo consenso, ove fosse richiesto, per addivenire alla volturazione delle licenze, autorizzazioni ed utenze in capo all'affittuario.

7) La società concedente si impegna a rinunciare, per il periodo dell'affitto, alle licenze di esercizio e quant'altro esistente nell'esercizio commerciale a favore dell'affittuario, il quale provvederà a sua volta a far intestare a proprio nome le relative licenze, obbligandosi comunque a rinunciare all'atto della sua risoluzione, allo scopo di ristabilire la situazione preesistente. Qualora le licenze d'esercizio dovessero essere sospese a tempo indeterminato o revocate per provvedimenti amministrativi conseguenti ad illeciti penali ed amministrativi causati dall'affittuario o da dipendenti e/o collaboratori dello stesso, il presente contratto si intenderà di

diritto risolto senza necessità di costituzione di mora o di diffida, intendendosi la presente clausola risolutiva espressa a tutti gli effetti di legge.

8) L'affittuario si impegna ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e/o collaboratori le disposizioni di legge regolamentari e amministrative in materia.

9) E' assolutamente vietata ogni forma di sub-affitto o di cessione della gestione degli esercizi in oggetto, anche se per eredità.

10) Saranno a carico dell'affittuario tutte le riparazioni ordinarie e relative all'attrezzatura e agli arredi che sono consegnati in buono stato d'uso alla data dell'inizio del contratto.

L'affittuario si impegna ad usare gli enti affidategli con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirli alla scadenza in buono stato, salvo il normale deperimento derivato dall'uso.

11) L'affittuario dichiara di gestire personalmente i rami d'azienda affittati con la corretta collaborazione di dipendenti e coadiuvanti senza modificarne in alcun modo la destinazione attuale.

12) E' proibito all'affittuario compiere mutamenti di destinazione degli ambienti che costituiscono gli esercizi affittati, ivi compreso di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli enti affittati senza il consenso scritto del concedente. In ogni caso alla fine dell'affitto il concedente avrà il diritto di pretendere la messa in ripristino, a spese dell'affittuario, oppure di ritenere le nuove spese senza alcun compenso.

13) L'affittuario riconosce che la proprietà dei beni mobili e delle attrezzature rimangono del concedente e che non possono essere alienati o sostituiti senza il suo consenso scritto. Resta fermo che le eventuali aliquote di ammortamento spetteranno nella loro totale integrità al proprietario dei beni materiali, cioè al concedente, derogando le parti espressamente all'art.2561 c.c.

14) Per quanto non menzionato nel presente atto le parti fanno riferimento alle relative norme del codice civile.

15) Ai sensi della vigente normativa energetica, l'affittuario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli immobili in oggetto.

Le spese per la redazione del presente atto, le spese di registrazione, oneri notarili ed altre spese annesse e conseguenti sono concordemente stabilite a carico dell'affittuario.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto per la massima parte da persona di mia fiducia da me diretta e per il resto scritto da me per cinque pagine dei due fogli di cui consta e di esso, ho dato lettura ai componenti che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio come per legge essendo le ore 15:20.

F.to: \_\_\_\_\_ FRANCESCO  
MASTROBERARDINO.