

Repertorio n. 87.775

Raccolta n. 15.062

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**

Il due dicembre duemilaquindici in Portoferraio (Livorno).

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di Legge e che resterà depositata tra gli atti del Notaio che ne autenticcherà le firme, con rinuncia alla restituzione della medesima, le Società:

- "CAMPING REALE S.R.L.", con sede in Porto Azzurro (Livorno), Località Reale n.13, capitale sociale Euro 34.320,00 (trentaquattromilatrecentoventi virgola zero zero) interamente versato, iscritta la numero LI - 70187 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Livorno:00694710492, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione signor CARISI Andrea, nato a Budrio (Bologna) il 13 marzo 1954, residente in Porto Azzurro (Livorno), Località Reale senza civico, imprenditore (Codice Fiscale: CRS NDR 54C13 B249C), titolare della carta di identità n. AN 3776747 rilasciata dal Comune di Pianoro il 20 settembre 2006 (validità prorogata al 19 settembre 2016),

a quanto infra autorizzato mediante consultazione scritta ai sensi degli articoli 22 e 23 dello Statuto Sociale con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 5 novembre 2015, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera A);

(che sarà nel prosieguo chiamata "Parte Concedente", "Locatrice" od altro);

DALL'ALTRO:

- "MAREBLU S.R.L." con unico socio, con sede in Portoferraio (Livorno), Via degli Altiforni n.3, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta la numero LI - 161388 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Livorno:01822980494, in persona del signor:

- MELES Giovanni, nato a Mesagne (Brindisi) il 5 agosto 1975, residente in Ravenna, Via Giannello n.33, imprenditore, (Codice Fiscale: MLS GNN 75M05 F152S) titolare della carta di identità n. 2352230AA rilasciata dal Comune di Ravenna il 22 gennaio 2009.

Con tutti i poteri di firma e rappresentanza in forza del vigente statuto sociale;

(che sarà nel prosieguo chiamata "Parte Conduttrice", "Conduttrice" o "Società Affittuaria");

si conviene e si stipula quanto segue:

**ARTICOLO 1**

La società "CAMPING REALE S.R.L.", come sopra costituita, dà e concede a titolo di affitto alla Società "MAREBLU S.R.L." con

unico socio che, come sopra rappresentata, sempre a titolo di affitto, dichiara di accettare, l'azienda dalla parte concedente posseduta e gestita, corrente in Porto Azzurro (Livorno), località Reale senza numero civico, avente ad oggetto l'attività di campeggio all'insegna "CAMPEGGIO REALE" dotato delle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie rilasciate dai competenti organi comunali e precisamente:

- autorizzazione n. 5 rilasciata dal Comune di Porto Azzurro il 2 aprile 1992.

Il signor CARISI Andrea nella suesposta qualità, sotto la propria personale responsabilità garantisce espressamente che l'azienda è in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività.

Le parti prendono atto che la Società "CAMPING REALE S.R.L." ha concesso in affitto alla signora DI MEGLIO Maria Antonietta il ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di bar - ristorante all'interno del campeggio "REALE" contratto di affitto di ramo di azienda di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio David Morelli di Portoferraio in data 24 gennaio 2014 rep.n. 93.032/30.627, registrato a Piombino in data 10 febbraio 2014 al n. 399 serie 1T e successiva integrazione di cui alla scrittura privata dell'1 aprile 2014, registrata a Portoferraio il 26 aprile 2015 al n. 116 Serie I.

Le parti hanno convenuto che i relativi canoni di affitto dovranno essere corrisposti dalla signora DI MEGLIO Maria Antonietta alla Società MAREBLU S.R.L.

#### ARTICOLO 2

L'affitto riguarda l'azienda nella sua unitarietà.

Le parti dichiarano che compongono l'azienda tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale. In particolare si intendono ricompresi nel patrimonio affittato tutti i diritti nascenti dalle autorizzazioni, gli arredi e le attrezzature esistenti nei locali come inventario che sarà redatto separatamente, l'avviamento, nonché l'uso e disponibilità dell'intero complesso immobiliare dove è esercitata l'impresa, di proprietà della Società concedente, censito come segue:

Catasto Fabbricati foglio 15 particella 273 sub 601 unita alla 275 sub 601;

Catasto Terreni foglio 15 part.:271 - 281 - 58 - 211 - 269-270 - 405 -417 - 411 - 413 - 673 - 674 - 227 - 640 - 639 - 223 - 934 - 941 - 942 - 944

e comunque tutti gli spazi e immobili già recintati ed utilizzati attualmente per l'attività

Confini: Demanio- proprietà Carisi Andrea- strada comunale , salvo altri

Sono invece esclusi i debiti ed i crediti e la società concedente si impegna altresì a sollevare la parte conduttrice da ogni e qualsiasi responsabilità per situazioni debitorie, impegni ed oneri relativi all'azienda affittata, nascenti da

cause anteriori all'inizio dell'affitto.

#### ARTICOLO 3

L'affitto avrà la durata di anni 8 (otto) a decorrere dalla data 1 gennaio 2016 e avrà il suo termine finale alla data 31 dicembre 2024.

Alla scadenza di tale termine, l'affitto si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione, salva la facoltà di entrambe le parti di comunicare disdetta, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno un anno prima di detta scadenza.

#### ARTICOLO 4

Il canone annuo di affitto comprensivo dell'uso degli immobili nei quali viene gestita l'impresa, viene fissato nella somma di Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) oltre imposta I.V.A. con l'aliquota normativamente prevista, somma che la parte conduttrice corrisponderà alla parte concedente con le seguenti modalità e precisamente:

- a)- quanto a Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) a compensazione di lavori di manutenzione straordinaria, opere necessarie per la messa in sicurezza;
- b)- quanto a Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante bonifico bancario alle seguenti scadenze:
  - Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) entro e non oltre il 31 luglio 2016;
  - Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) entro e non oltre il 31 agosto 2016.

Per quanto riguarda il punto a), se i costi sostenuti dalla parte Conduttrice dovessero eccedere l'importo concordato, nulla potrà essere chiesto alla parte Concedente, ma l'eccedenza verrà imputata ad acconto pagamento dell'anno successivo limitatamente alle spese di manutenzione straordinaria.

Per le annualità successive il canone resterà invariato nell'importo e nelle scadenze.

Nell'ipotesi del rinnovo tacito del contratto, detto canone resterà invariato con riferimento alle modalità e scadenze di pagamento mentre l'importo delle stesse sarà aggiornato nella misura del 100% (cento per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice di prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, calcolato su base annua.

Nel canone di affitto non sono compresi i costi per i consumi dell'energia elettrica nonché dei rifiuti relativi alle superfici dei beni immobili dati in uso congiuntamente all'azienda in contratto così come ogni altra spesa sarà sopportata dalla parte conduttrice.

Il ritardo di un mese nel pagamento delle suddette rate di canone darà diritto alla società locatrice di risolvere il presente contratto senza necessità di diffida o di messa in mora

e con pieno diritto a pretendere il risarcimento dei danni.

#### ARTICOLO 5

La conduttrice si impegna di gestire l'azienda senza modificare l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

E' fatto esplicito divieto alla parte conduttrice di procedere a trasformazioni degli enti affittati, senza il consenso scritto della società locatrice.

In ogni caso, la società locatrice avrà diritto di pretendere la messa in pristino, a spese della parte conduttrice, oppure di ritenere le opere senza alcun compenso.

La parte conduttrice dovrà provvedere tempestivamente, a sua cura e spese, alla ordinaria manutenzione dei locali e delle attrezzature aziendali.

La straordinaria manutenzione sarà invece a carico della società concedente, fatta eccezione per quelle opere la cui esecuzione si rendesse necessaria per incuria, anche lieve, dell'affittuario, fermo quanto precisato all'art.4.

La società concedente non risponderà, in alcun modo e per nessuna ragione o titolo, degli eventuali danni sofferti da terzi o da clienti per fatti riguardanti la gestione dell'affittuario o per eventi dipendenti dalla non perfetta manutenzione degli immobili ove è esercitata l'attività aziendale.

Se in dipendenza di eventi come sopra specificati, la concedente fosse chiamata a rispondere e/o risarcire, avrà diritto di rivalersi per quanto pagato, sulla affittuaria.

La parte conduttrice s'impegna, inoltre, di convenientemente coprire di assicurazione contro rischi dell'incendio e responsabilità civile contro terzi, a proprie spese, il complesso aziendale presso società di assicurazione di gradimento della concedente con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta.

#### ARTICOLO 6

La parte conduttrice si impegna, nei limiti delle sue normali possibilità di lavoro, di mantenere in efficienza, l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa dell'azienda affittata.

Si impegna inoltre a restituirla alla scadenza dell'affitto, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averla ricevuta dalla parte locatrice salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Al termine del rapporto, la parte affittuaria dovrà consegnare gli immobili nonché tutti i mobili, gli arredi e le attrezzature che sono stati indicati nell'inventario in buono stato di conservazione, tollerandosi solo il deterioramento dipendente dal diligente uso dei beni ed impegnandosi la medesima a corrispondere il prezzo, di quegli oggetti che dovessero risultare mancanti o deteriorati.

Le eventuali migliorie od addizioni sul complesso aziendale

eseguite dall'affittuario rimarranno a favore della società concedente, senza che la parte conduttrice possa pretendere compensi o risarcimenti di sorta, essendosi di ciò già tenuto conto nel prezzo come previsto all'art.4.

La società concedente non sarà tenuta alla corresponsione di alcuna indennità per incrementi nell'avviamento commerciale, riconoscendo la parte affittuaria che il ramo aziendale concesso in affitto risulta già ben avviato e rinuncia comunque sin d'ora, in maniera definitiva ed irrevocabile, a qualsiasi diritto o pretesa nei confronti della società locatrice.

Le parti dichiarano e convengono di derogare all'articolo 102, comma ottavo del D.P.R. 22 dicembre 1986 numero 917 pertanto, le quote di ammortamento inerenti i beni affittati continueranno ad essere dedotte nella determinazione del reddito della società locatrice per i beni già in ammortamento alla data del 31 dicembre 2015, (escluso quanto derivante dal punto A) dell'articolo 4 essendosi derogato in merito all'efficienza dei beni ammortizzabili a quanto disposto dall'articolo 2.561 del Codice Civile.

#### ARTICOLO 7

La società locatrice garantisce il pieno e pacifico godimento degli enti affittati.

Le licenze di esercizio e le altre autorizzazioni inerenti l'azienda affittata saranno volturate alla parte conduttrice, la quale, a sua volta, si impegna, irrevocabilmente, alla cessazione del rapporto, per qualunque causa o motivo, alla rinuncia in favore della società locatrice.

#### ARTICOLO 8

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione la società locatrice potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, a mezzo dei suoi legali rappresentanti o di tecnici incaricati.

#### ARTICOLO 9

Fermo il contratto di affitto di ramo di azienda in favore della signora DI MEGLIO Maria Antonietta, sopra citato, è vietato il subaffitto totale o parziale dell'azienda, come pure la cessione ad altri del contratto, a titolo oneroso e gratuito.

#### ARTICOLO 10

Le spese del presente contratto sono a carico dell'affittuaria. Per quanto riguarda l'affitto d'azienda si richiede la registrazione a tassa fissa perché il canone è soggetto ad I.V.A.

Trattandosi di affitto di azienda nel quale il valore normale dei fabbricati è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda è applicabile al presente atto la disciplina di cui all'art. 35 L.10 quater D.L. 223/2006 convertito in L. 248/2006 si applicherà al presente atto l'imposta di registro relativa alla locazione di fabbricati nella misura dell'1% (uno per cento) con precisazione che il valore

della parte immobiliare ammonta ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) annui.

Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 - modificato dalla legge 3 agosto 2013 n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013 n. 63, la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica relativi alla suddetta unità immobiliare oggetto di locazione redatto in data 5 dicembre 2013 dal Geom. Stefania Giannoni iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 1168 che si consegna alla parte conduttrice e che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte affittuaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica della unità immobiliare.

La Parte concedente dichiara che detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto.

#### ARTICOLO 11

Le parti prendono atto che il Notaio autenticante è il titolare del trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto e che lo stesso è stato autorizzato per legge, anche in mancanza del consenso delle parti, con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art. 1/bis D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 Tariffa parte prima, trattandosi di atto sottoposto a registrazione con procedura telematica.

FIRMATO: CARISI Andrea

MELES Giovanni

Repertorio n. 87.775

Raccolta n. 15.062

#### AUTENTICAZIONE DI FIRME

Il due dicembre duemilaquindici in Portoferraio (Livorno), Via Manganaro n.64.

Attesto io sottoscritto Maurizio Baldacchino, Notaio in Portoferraio, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Livorno, che i signori:

- CARISI Andrea, nato a Budrio (Bologna) il 13 marzo 1954, residente in Porto Azzurro (Livorno), Località Reale senza civico, imprenditore, titolare della carta di identità n. AN 3776747 rilasciata dal Comune di Pianoro il 20 settembre 2006 (validità prorogata al 19 settembre 2016),

intervenuto in atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, rappresentante la Società:

- "CAMPING REALE S.R.L.", con sede in Porto Azzurro (Livorno), Località Reale n.13, capitale sociale Euro 34.320,00 (trenta-

quattromilatrecentoventi virgola zero zero) interamente versato, iscritta la numero LI - 70187 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Livorno:00694710492,

a quanto sopra autorizzato mediante consultazione scritta ai sensi degli articoli 22 e 23 dello Statuto Sociale con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 5 novembre 2015, che in estratto autentico è stato allegato all'atto sotto la lettera A);

- MELES Giovanni, nato a Mesagne (Brindisi) il 5 agosto 1975, residente in Ravenna, Via Giannello n.33, imprenditore, titolare della carta di identità n. 2352230AA rilasciata dal Comune di Ravenna il 22 gennaio 2009;

intervenuto in atto nella sua qualità di Amministratore Unico rappresentante la Società:

- "MAREBLU S.R.L." con unico socio, con sede in Portoferraio (Livorno), Via degli Altiforni n.3, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, iscritta la numero LI -161388 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Livorno: 01822980494;

delle cui identità personali e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto in calce ed in margine l'atto che precede in mia presenza e vista, unitamente all'allegato "B".

Io Notaio ho dato lettura dell'atto alle parti.

Orario sottoscrizione: 17,30 (diciassette e trenta)

FIRMATO: Maurizio BALDACCHINO Notaio

**Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Livorno, Autorizzazione n. 11333/2000 del 22 gennaio 2001.**

**Atto registrato a Portoferraio in data 21 dicembre 2015 al n. 594 Serie 1T con Euro 2.645,00.**

**Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 23 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82, che si rilascia ad uso Registro Imprese.**