

REPERTORIO N. 93.032

RACCOLTA N. 30.627

AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventiquattro, del mese di gennaio.

(24 gennaio 2014)

In Portoferraio, alla piazza Cavour numero 38 (trentotto).

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, tra le sottoscritte:

DA UN LATO:

- "CAMPING REALE S.R.L.", con sede legale in Porto Azzurro (Livorno), Località Reale civico numero 13 (tredici), capitale sociale Euro 34.320,00 (trentaquattromilatrecentoventi virgola zero zero), iscritta al numero 70.187 (settantamilacentoottantasette) del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, avente Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di detta città 00694710492, in persona del Presidente pro tempore del Consiglio di Amministrazione signor CARISI Andrea, nato a Budrio (BO) il 13 marzo 1954, Codice Fiscale CRS NDR 54C13 B249C, domiciliato per la carica presso la sede legale, all'uopo munito dei necessari poteri di rappresentanza per quanto appreso in forza del vigente statuto sociale nonché giusta deliberazione dell'Organo di gestione in data 3 dicembre 2013, il cui verbale, certificato

conforme dal notaio David Morelli di Piombino in data odierna al numero 93.030 (novantatremilatrenta) di repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale;

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

DALL'ALTRO:

- DI MEGLIO Maria Antonietta, nata a Rio Marina (LI) il 12 giugno 1954, residente a Rio nell'Elba (LI), via Nardelli n. 63, Codice Fiscale DMG MNT 54H52 H305A, in qualità di titolare della omonima impresa individuale corrente in Porto Azzurro (Livorno), via Mola civico numero 111 (centoundici), iscritta al numero 153.137 (centocinquantatremilacentotrentasette) del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, avente Partita I.V.A. 01731180491;

(che sarà nel prosieguo indicata come "Parte Conduttrice", "Conduttrice" o "Affittuaria");

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La "CAMPING REALE S.R.L.", come sopra costituita, dà e concede a titolo di affitto alla signora DI MEGLIO Maria Antonietta che sempre a titolo di affitto, dichiara di accettare, il ramo di azienda dalla parte concedente posseduto e corrente in Porto

Azzurro (Livorno), località Reale senza numero civico, avente ad oggetto l'attività di bar - ristorante, all'interno del campeggio "REALE", all'uopo dotato delle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie rilasciate in data 30 marzo 2000 dai competenti organi comunali e precisamente:

- numero 305 (trecentocinque), tipologia "B"
- numero 306 (trecentosei), tipologia "A";

entrambe per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

ARTICOLO 2

Fermo restando quanto contemplato nei successivi paragrafi, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire il ramo di azienda dato in affitto si intendono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale nella sua unitarietà. In particolare si intendono compresi nel patrimonio affittato anche l'uso gratuito del fondo commerciale ove viene svolta l'attività e del piccolo manufatto in legno sito nell'area giochi, nonché le attrezzature e gli arredi come da inventario, che, già predisposto dalle parti e da queste accettato, non si allega alla presente scrittura pur costituendone elemento integrante e sostanziale, oltre alla ditta, l'avviamento, nonché tutte le autorizzazioni ad esercitare concesse dalle competenti autorità alla società locatrice.

Sono invece esclusi i debiti ed i crediti e la società concedente si impegna altresì di 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 della locazione.

ARTICOLO 3

L'affitto avrà inizio a far data da oggi ed avrà il suo termine finale al 31 (trentuno) ottobre 2014 (duemilaquattordici).

A tale data, tuttavia, il rapporto potrà essere tacitamente prorogato di anno in anno [1° (primo) novembre - 31 (trentuno) ottobre], ove non intervenga disdetta di una delle parti, da significarsi all'altra, a mezzo di lettera raccomandata A.R., entro il giorno 31 (trentuno) agosto precedente alla scadenza ordinaria o prorogata, per altri quattro anni e cioè sino al 31 (trentuno) ottobre 2018 (duemiladiciotto).

ARTICOLO 4

Il canone annuo di affitto viene fissato nella somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) oltre imposta I.V.A. con l'aliquota normativamente prevista, somma che la parte conduttrice corrisponderà alla società locatrice nelle seguenti soluzione di pagamento e precisamente:

- quanto ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre imposta I.V.A., alla sottoscrizione del presente atto e di tale importo la società concedente nè rilascia quietanza;
- quanto ad Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero) oltre imposta I.V.A., entro e non oltre il termine essenziale

del 30 (trenta) giugno 2014 (duemilaquattordici);

- quanto ad Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero) oltre imposta I.V.A., entro e non oltre il termine essenziale

del 30 (trenta) luglio 2014 (duemilaquattordici);

- quanto ad Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero) oltre imposta I.V.A., entro e non oltre il termine essenziale

del 30 (trenta) agosto 2014 (duemilaquattordici);

- e quanto ai restanti Euro 2.250,00 (duemiladuecentocinquanta virgola zero zero) oltre imposta I.V.A., entro e non oltre il

termine essenziale del 30 (trenta) settembre 2014

(duemilaquattordici).

Il ritardo di un mese nel pagamento del canone alle scadenze come sopra convenute 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.

Per gli anni successivi al 2014 (duemilaquattordici) il canone dell'importo di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) oltre imposta I.V.A. verrà aggiornato al 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT e sarà corrisposto in una soluzione di pagamento di quattro tranches ciascuna dell'importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) oltre imposta I.V.A., scadenti la prima il 30 (trenta) giugno, la seconda il 30 (trenta) luglio, la terza il 30 (trenta) agosto e l'ultima il 30 (trenta) settembre di ciascun anno.

ARTICOLO 5

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

In particolare si impegna irrevocabilmente a:

- tenere aperto il ramo di azienda di cui trattasi per il periodo di apertura stagionale estiva del "Campeggio Reale", dal giorno di apertura e sino al 15 (quindici) giugno, nonché dal 16 (sedici) settembre e sino al giorno di chiusura, dalle ore 8.00 alle ore 22.00, e nel periodo compreso tra il 16 (sedici) giugno ed il 15 (quindici) settembre dalle ore 7.00 alle ore 24.00: - per il restante periodo potrà osservare gli orari che riterrà più opportuni;
- durante gli orari di chiusura della reception, dovrà provvedere a collocare all'interno del "Camping Reale" eventuali clienti arrivati con o senza preavviso, secondo le indicazioni fornite dagli addetti del campeggio, o comunque avvisare direttamente un responsabile;
- provvedere alla chiusura del cancello del "Camping Reale" al medesimo orario come sopra specificato per la apertura del ramo di azienda concesso in locazione con il presente atto;
- ed infine, a rendersi reperibile durante le ore notturne, per gravi ed urgenti necessità ed avvisare i responsabili del campeggio.

E' fatto esplicito divieto alla conduttrice di procedere a

trasformazioni, modifiche o migliorie 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 conduttrice, oppure di ritenere le opere senza alcun compenso.

La parte conduttrice dovrà provvedere tempestivamente, a sue cura e spese, alla ordinaria manutenzione dei locali e delle attrezzature afferenti l'attività aziendale.

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, della parte affittuaria.

Dall'oggetto tali opere di straordinaria gestione si intende escluso l'immobile ove è svolta l'attività aziendale il cui costo risulta a carico, per legge, del proprietario.

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'affittuaria o per eventi dipendenti dalla non perfetta manutenzione dell'immobile ove è esercitata l'attività aziendale. Ove in dipendenza di eventi come sopra specificati, la società concedente fosse chiamata a rispondere e/o risarcire, avrà diritto di rivalersi per quanto pagato, sulla affittuaria.

La 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 parte concedente, con l'obbligo di esibire le ricevute di pagamento dei premi a semplice richiesta.

ARTICOLO 6

La parte conduttrice si impegna, nei limiti della 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 della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averla ricevuta dalla società locatrice, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Al termine del rapporto, la parte affittuaria dovrà consegnare l'immobile nonchè tutti i mobili, gli arredi e le attrezzature che verranno 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'affittuaria rimarranno a favore della società concedente, senza che la conduttrice possa pretendere compensi o risarcimenti di sorta.

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

Le parti dichiarano di derogare al disposto di cui all'articolo 102 (centodue), comma ottavo del D.P.R. 22 dicembre 1986 numero 917 (novecentodiciassette), pertanto, le quote di ammortamento inerenti i beni affittati continueranno ad essere dedotte nella determinazione del reddito della società locatrice, essendosi derogato in merito all'efficienza dei beni ammortizzabili a quanto disposto dall'articolo 2.561 (duemilacinquecentosessantuno) del Codice Civile.

ARTICOLO 7

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

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

E' vietato il subaffitto totale o parziale dell'azienda, come pure

la cessione ad altri del contratto, a titolo oneroso e gratuito.

ARTICOLO 10

Per tutto quanto non previsto dal presente atto le parti si rimettono a quanto stabilisce il Codice Civile in materia.

ARTICOLO 11

Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 numero 192 (centonovantadue) come modificato dal Decreto Ministeriale 22 novembre 2012, nonché del Decreto Legge numero 63 (sessantatré) in data 4 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla Legge numero 90 (novanta) in data 3 agosto successivo, si allega, firmato come per legge, al presente atto, sotto la lettera "B", per costituirne elemento integrante e sostanziale, l'attestato di prestazione energetica afferente l'immobile strumentale redatto dal geometra Stefania Giannoni di Rio Marina in data 5 dicembre 2013 dal quale si evince che lo stesso risulta ricompreso nella classe energetica "G". La parte conduttrice da inoltre atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica di tale porzioni immobiliare.

ARTICOLO 12

Le spese inerenti al presente contratto, sua registrazione ed eventuali proroghe, sono assunte dalla parte conduttrice, la quale richiede di avvalersi del trattamento fiscale di cui all'articolo 35 (trentacinque), comma 10 (dieci) quater del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223 (duecentoventitré), con l'applicazione alla

fattispecie dell'imposta di registro con l'aliquota del 1% (uno per cento) in quanto il valore normale dei fabbricati strumentali, come determinato ai sensi dell'articolo 14 (quattordici) del D.P.R. numero 633 (seicentotrentatré) del 1972, risulta superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda come sopra concessa in affitto.

Agli effetti della registrazione si dà atto che il presente contratto di affitto è soggetta ad imposta I.V.A. [ex articolo 40 (quaranta), primo comma del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 (centotrentuno)].

ARTICOLO 13

I sottoscritti approvano espressamente, anche per quanto occorra, ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 1.341 (milletrecentoquarantuno) e 1.342 (milletrecentoquarantadue) Codice Civile, tutte le eventuali clausole onerose e le condizioni di cui al presente atto contenute negli articoli 1 (uno), 2 (due), 3 (tre), 4 (quattro), 5 (cinque), 6 (sei), 7 (sette), 8 (otto), 9 (nove), 10 (dieci) e 11 (undici).

REPERTORIO N. 93.032

RACCOLTA N. 30.627

AUTENTICA DI FIRMA - REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventiquattro, del mese di

gennaio.

(24 gennaio 2014)

In Portoferraio, nel mio studio alla piazza Cavour numero 38 (trentotto).

Io sottoscritto Avvocato DAVID MORELLI, Notaio residente in Piombino, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Livorno, certifico che i signori:

- CARISI Andrea, nato a Budrio (BO) il 13 marzo 1954, domiciliato per la carica di cui appresso in Porto Azzurro (LI), Località Reale n. 13, il quale è intervenuto in atto nella sua qualità di Presidente pro tempore del Consiglio di Amministrazione della "CAMPING REALE S.R.L.", con sede legale in Porto Azzurro (Livorno), Località Reale civico numero 13 (tredici), capitale sociale Euro 34.320,00 (trentaquattromilatrecentoventi virgola zero zero), iscritta al numero 70.187 (settantamilacentoottantasette) del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Livorno, avente Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di detta città 00694710492, all'uopo munito dei necessari poteri di rappresentanza per quanto sopra in forza del vigente statuto sociale nonché giusta deliberazione dell'Organo di gestione in data 3 dicembre 2013, il cui verbale, certificato conforme da me notaio in data odierna al numero 93.030 (novantatremilatrenta) di repertorio, trovasi allegato al presente atto sotto la lettera "A",

per formarne parte integrante e sostanziale;

- DI MEGLIO Maria Antonietta, nata a Rio Marina (LI) il 12 giugno 1954, residente a Rio nell'Elba (LI), via Nardelli n. 63; comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede, del quale ha reso integrale lettura e spiegazione, in calce, a margine degli altri fogli nonchè sull'allegato "B" alla presenza di me Notaio, che qui in calce, a detti margini nonchè sull'allegato mi sottoscrivo alle ore diciotto e trenta (18 e 30).