

### **Articolo 1 [Premesse]**

Le superiori premesse costituiscono parte integrante e sostanziale delle pattuizioni contrattuali.

### **Articolo 2 [Affitto e decorrenza]**

La società "Regina Pacis S.r.l." - in fallimento, come sopra rappresentata, concede in affitto alla società "xxxxxxxxxxxxx, che, come sopra rappresentata, accetta, il ramo d'azienda commerciale di sua proprietà, esercitato sotto l'insegna "Hotel Baia delle Ginestre", corrente in Teulada, località "Campionna", Strada provinciale 71 Km. 19, avente ad oggetto l'attività alberghiera, di ristorante, dotato di tutte le autorizzazioni necessarie per il suo esercizio.

L'affitto comprende tutte le attrezzature, gli impianti e gli enti mobili che arredano e corredano il ramo d'azienda, indicati nell'inventario, allegato a presente atto, precedentemente redatto e sottoscritto dalle parti, nonché dal complesso immobiliare in cui viene esercitata l'attività, meglio descritto nel prosieguo del presente atto.

Il rapporto contrattuale ha inizio da oggi. Da oggi, quindi, vantaggi ed oneri saranno a rispettivo profitto e carico della parte affittuaria.

### **Articolo 3 [Consegna]**

La società affittuaria dichiara di ricevere in consegna i cespiti ammortizzabili costituenti il complesso del ramo d'azienda in buono stato, e adatti all'uso convenuto, e si obbliga a restituirli alla scadenza del contratto, assumendo la relativa responsabilità.

L'affittuario si impegna a gestire l'azienda sotto l'insegna "Hotel Baia delle Ginestre" che la contraddistingue, senza modificarne l'attuale destinazione e

conservando, con la diligenza professionale richiesta, l'efficienza dell'organizzazione e le dotazioni come risultanti dall'inventario di cui sopra, salvo il normale deperimento d'uso, assumendone la custodia.

Le scorte di materie prime esistenti presso i locali dovranno essere cedute al costo di acquisto desunto dalle ultime fatture, con fatturazione soggetta ad I.V.A., impegnandosi la società affittuaria al relativo pagamento nei modi e nei termini che saranno concordati tra le parti.

#### **Articolo 4 [Immobili - APE]**

Gli immobili facenti parte del presente contratto di affitto risultano così composti:

##### **Villini:**

14 Villini Bilocali

31 Villini Trilocali

Suddivisi in 4 blocchi:

- 12 Villini Mirto
- 11 Villini Oleandro
- 11 Villini Mimosa
- 11 Villini Ginepro

##### **Servizi Centrali:**

- Ristorante Self Service
- 2 Bar
- 2 Sale Congressi
- Piscina
- Centro Benessere

##### **Hotel:**

- Ristorante San Giuseppe
- 6 Camere d'Hotel

I suddetti immobili risultano censiti al Catasto dei fabbricati nel modo che segue:

- **foglio 12 (dodici), particella 172 (centosettandue), sub 2 sub 2 (due), categoria D/1, rendita catastale euro 361,52 (trcentosessantuno virgola 52 zero).**

La società affittuaria dichiara di aver ricevuto gli attestati di prestazione

energetica, predisposti in data xxxxx dall'ingegnere xxxxxxxx xxxx, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il numero xxxxx, unitamente alle informazioni in ordine all'efficienza energetica del complesso immobiliare, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni. Dichiaro altresì di conoscerne pienamente il contenuto, di ritenere senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, secondo comma ter, D.lgs. n. 19 agosto 2005 n. 192, ed inoltre di essere edotta della validità decennale degli attestati e della necessità del loro aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o edilizia che modifichi il rendimento energetico degli edifici.

Gli attestati di prestazione energetica, presane visione dalle parti e dalle medesime sottoscritti, vengono allegati al presente atto.

#### **Articolo 5 [Condizioni dell'immobile ed eventuali lavori]**

La società affittuaria, consapevole del fatto che all'interno dell'immobile dalla scorsa stagione non viene più svolta nessuna attività, dichiara di aver verificato lo stato e le condizioni degli immobili, dei loro impianti e di tutti i beni e le attrezzature, e di accettarli nelle loro condizioni di fatto, rinunciando a far valere qualsiasi vizio, difetto, pretesa o diritto.

Qualora fossero necessari interventi di ripristino, manutenzione, regolarizzazione o sostituzione la società affittuaria dovrà provvedervi a sue cure e spese, senza alcun diritto di rivalsa.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti di proprietà della locatrice sono a carico della società affittuaria.

L'ammortamento dei cespiti aziendali verrà effettuato in capo alla società

affittuaria.

La società affittuaria si impegna a eseguire a proprie cure e spese le eventuali opere, richieste dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione, per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto; le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dal locatore, e le relative opere realizzate rimarranno acquisite agli immobili di proprietà del locatore (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le opere concernenti la normativa antinfortunistica, antinquinamento e antincendio).

Qualora fossero necessari interventi di natura straordinaria aventi ad oggetto il ripristino, la manutenzione, e la regolarizzazione o la sostituzione, la società affittuaria dovrà provvedervi a sue cure e spese, previa autorizzazione scritta del Curatore Fallimentare. Per tali tipi di spese, di natura straordinaria, quali a titolo di esempio, la messa a norma della cucina, la riparazione delle perdite presenti nella piscina, la messa in opera degli impianti antinfortunistici, antinquinamento e antincendio, la società affittuaria avrà diritto al rimborso da parte del locatore nell'eventualità in cui, alla scadenza del contratto d'affitto di ramo d'azienda, l'intero complesso immobiliare, a seguito di gara competitiva, venisse aggiudicato a terzi. Fuori da tale ipotesi, la società affittuaria non avrà diritto ad alcun rimborso.

Il Curatore del Fallimento Reagina Pacis Srl garantisce alla società affittuaria il pacifico e libero godimento del ramo d'azienda.

In deroga alle disposizioni del secondo e del quarto comma dell'art. 2561 del codice civile, alla riconsegna del ramo d'azienda nessuna delle parti avrà diritto di pretendere somme di denaro per eventuali differenze di consistenza e di valore dei beni tra l'inizio e la cessazione del contratto d'affitto.

Il Curatore del Fallimento Regina Pacis s.r.l. dichiara che per l'esercizio del ramo d'azienda in oggetto non sono vigenti rapporti di lavoro subordinato ai quali debba subentrare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 cod. civ., la società affittuaria.

#### **Articolo 6 [Durata]**

Il presente contratto ha effetto fino alla data di emissione del decreto di trasferimento dell'azienda, o fino alla data dell'atto di cessione degli immobili (qualora vengano trasferiti separatamente dall'azienda), ed in ogni caso per un periodo minimo di **2 (due) anni**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Prima dei 2 (due) anni il contratto non potrà quindi sciogliersi (salvi i casi di risoluzione di cui alle seguenti pattuizioni).

Non appena verrà emanato il decreto di trasferimento o l'atto di vendita, la società affittuaria, qualora non risulti essa l'aggiudicataria della vendita, avrà un termine di 30 (trenta) giorni per rilasciare l'azienda e gli immobili, restituendo tutti i relativi beni.

Nel caso in cui la società affittuaria dovesse essere assoggettata ad una procedura concorsuale, il contratto dovrà intendersi immediatamente risolto.

Gli organi della procedura, in tale ipotesi, avranno l'obbligo di restituire gli immobili, il ramo d'azienda e tutti i suoi beni al Curatore del Fallimento Regina Pacis s.r.l., a sua semplice richiesta.

Ai sensi dell'articolo 104 bis comma 3, è riservato alla Curatela, nei casi e con le modalità previste dalla legge, il diritto di recesso dal presente contratto, che potrà essere esercitato, sentito il Comitato dei Creditori, se costituito, ovvero il Giudice Delegato, con la corresponsione all'affittuario di

un giusto indennizzo.

#### **Articolo 7 [Diritto di prelazione]**

Alla società affittuaria viene concesso il diritto di prelazione per l'acquisto dell'azienda e degli immobili, il quale dovrà essere esercitato secondo le modalità e forme tassativamente previste dal quinto comma dell'art. 104 bis Legge Fallimentare.

#### **Articolo 8 [Riconsegna]**

Alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata cessazione, la società affittuaria dovrà riconsegnare il ramo d'azienda ed i beni che lo costituiscono nelle attuali condizioni, salvo il normale logorio per l'utilizzo effettuato, ed escluso ogni diritto di indennizzo o rivalsa per miglioramenti, addizioni o manutenzioni.

Alla stessa data i locali aziendali dovranno essere liberi da qualsiasi merce e da altri beni di proprietà della società affittuaria, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Alla cessazione del contratto la società affittuaria non potrà pretendere alcunché a titolo di avviamento o per qualsiasi altro beneficio arrecato agli immobili o al ramo d'azienda.

#### **Articolo 9 [Cessione contratti]**

Per effetto del presente contratto la società affittuaria subentra alla Procedura nei contratti in corso relativi alla somministrazione delle forniture dell'energia elettrica, dei servizi telefonici, dell'acqua, del gas e negli altri contratti di utenza. Da oggi in poi, quindi, tutti i relativi costi saranno a carico della società affittuaria, la quale si obbliga a procedere a tutte le necessarie vulture e ad eseguire tutte le connesse formalità.

Il Curatore del Fallimento Regina Pacis s.r.l. si impegna ad espletare tutte le necessarie formalità ed a sottoscrivere i documenti necessari per il subentro della società affittuaria nei contratti ceduti.

#### **Articolo 10 [Volture]**

Il Curatore del Fallimento Regina Pacis s.r.l. dichiara di prestare ogni più ampio e necessario consenso alla voltura temporanea delle licenze amministrative in capo alla società affittuaria, la quale viene autorizzata ad esperire tutte le pratiche necessarie per la medesima voltura temporanea a proprio nome.

In particolare, l'affittuario a propria cura e spese potrà ottenere la voltura a proprio nome dell'autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Teulada.

Il Curatore si impegna, pertanto per quanto di sua spettanza, a fornire ogni attività necessaria a consentire tale voltura.

#### **Articolo 11 [Canone di affitto]**

Il canone di affitto, da imputarsi complessivamente sia al godimento dell'azienda che al godimento degli immobili, viene fissato in euro xxxxx **oltre l'IVA nella misura di legge, per ogni anno, di cui euro xxxxxx per gli immobili ed euro xxxxxx per i restanti beni aziendali.**

La prima annualità, pari ad euro xxxxxxxxxxxx oltre l'IVA, è stata pagata prima d'ora e precisamente.

Il Curatore Fallimentare della società "Regina Pacis", rilascia pertanto quietanza del pagamento ricevuto.

La successiva annualità, pari ad euro xxxx oltre l'IVA, verrà pagata dalla società affittuaria in un'unica soluzione o in più soluzioni e, pertanto, in via anticipata, entro e non oltre il giorno xxxxxxxxxxxx

## **Articolo 12 [Risoluzione]**

Il mancato pagamento della seconda annualità del canone entro il termine sopra convenuto comporterà, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., il diritto per il locatore di considerare risolto anticipatamente il contratto per inadempimento della società affittuaria.

La risoluzione del contratto avrà effetto non appena il Curatore del Fallimento Regina Pacis s.r.l. ne avrà dato comunicazione alla società affittuaria.

Verificatasi la risoluzione del contratto, la società affittuaria perderà il diritto di detenere il ramo d'azienda, gli immobili ed i beni aziendali, e dovrà farne immediata restituzione, rispondendo in caso contrario di una penale pari ad euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo. Senza necessità di alcun provvedimento giudiziale, il Curatore del Fallimento Regina Pacis s.r.l., sin d'ora riconosciuto unico e legittimo possessore, avrà facoltà, se a ciò non abbia provveduto la società affittuaria, di liberare gli immobili nei quali si esercita il ramo d'azienda da tutti i beni dalla stessa società affittuaria, senza nessun obbligo di curarne la custodia.

Per espressa volontà delle parti, qualsiasi danno subito dalle cose non ritirate tempestivamente dalla società affittuaria dovrà imputarsi a colpa e responsabilità di quest'ultima, in quanto inadempiente all'obbligo di immediata rimozione e custodia.

Tutte le predette pattuizioni, ed in particolare gli obblighi dell'affittuaria e le sanzioni in caso di inadempimento, si applicheranno anche in caso di ritardata riconsegna nelle ipotesi disciplinate dall'articolo 8.

## **Articolo 13 [Obblighi dell'affittuaria]**

La società affittuaria si obbliga, a pena di risoluzione di diritto del presente

contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ.:

- a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa del ramo d'azienda;
- a gestire il ramo d'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, salvo il preventivo consenso scritto del Curatore;
- a non effettuare trasformazioni, modifiche o migliorie senza il preventivo assenso scritto della parte locatrice;
- a consentire l'accesso nella sede del ramo d'azienda delle persone che il Curatore incaricherà o autorizzerà a verificare lo stato dei luoghi.

La società affittuaria si impegna:

- a custodire e ad utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che ne regolano il funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed a quelle antinquinamento;
- ad effettuare tutte le denunce prescritte ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, alle ispezioni e alle verifiche prescritte per la sua natura e per il suo impiego.

La parte affittuaria consegna al Curatore Fallimentare della società "Regina Pacis S.R.L." **una polizza di assicurazione n.xxxx contro i danni da incendio, anche se causati da eventi atmosferici o dal fatto dei propri dipendenti,** rilasciata da xxxxxxxxxxxxxx che in copia, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti si allega

#### **Articolo 14 [Crediti e debiti]**

Restano a favore ed a carico della società affittante tutti i crediti ed i debiti sorti anteriormente alla stipula del presente contratto.

#### **Articolo 15 [Divieto di cessione del contratto e divieto di subaffitto]**

La società affittuaria viene espressamente autorizzata ad utilizzare la ditta esistente, relativa al ramo d'azienda in oggetto.

Sono vietati alla società affittuaria la cessione del contratto ed il subaffitto, anche parziale, dei beni aziendali. In caso di violazione del suddetto divieto il contratto si risolverà "ipso iure" per inadempimento della società affittuaria.

Al verificarsi della condizione risolutiva troverà applicazione quanto stabilito nel precedente articolo 13.

#### **Articolo 16 [Modifiche al contratto]**

Qualsiasi modificazione delle clausole del presente contratto sarà valida ed efficace solo se entrambe le parti o i loro rappresentanti, debitamente autorizzati, vi abbiano consentito per iscritto.

#### **Articolo 17 [Tolleranza]**

L'eventuale tolleranza che una delle parti dovesse manifestare per gli inadempimenti dell'altra parte, non costituirà rinuncia ai diritti e alle azioni consentite dalla legge e dal presente contratto, né costituirà rinuncia o acquiescenza al diritto di esigere l'esatta osservanza di tutti i termini, degli obblighi e di tutte le pattuizioni contenute nel presente contratto.

#### **Articolo 18 [Registrazione]**

Spese e tasse del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte affittuaria.

**Trattandosi di operazione soggetta ad Iva, le parti chiedono che il contratto sia assoggettato ad imposta di registro in misura proporzionale pari all'1% (uno per cento), trattandosi di affitto di ramo d'azienda il cui valore complessivo, è costituito per più del 50% (cinquanta per cento) dal valore normale dei**

**fabbricati facenti parte dello stesso.**

#### **Articolo 19 [Comunicazioni]**

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del contratto dovrà essere effettuata per iscritto, e notificata a mezzo posta elettronica (PEC), da indirizzare ai seguenti indirizzi che le parti dichiarano di eleggere ai fini del presente contratto, e che resteranno validi anche se avessero a mutare nel corso del rapporto, e di tale cambiamento non sia data apposita comunicazione scritta:

- **"FALLIMENTO Regina Pacis Srl", Via Farina n. 52, Cagliari (CA), PEC: f70.2020cagliari@pecfallimenti.it;**
- **"AFFITTUARIA"**

#### **Articolo 20**

Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come sopra.

Spese e tasse del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della società

**"AFFITTUARIA"**