

**BOZZA CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO
D'AZIENDA**

Con la presente scrittura privata, da far valere ad ogni effetto di legge

TRA

..... il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di curatore fallimentare della società "MARINAGRI S.P.A.", con sede in Policoro (MT), Via San Giusto Loc. Torre Mozza s.n., iscritta presso la C.C.I.A.A. della Basilicata con il N. MT - 50949 del R.E.A., avente codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di della Basilicata 00568720775, capitale sociale euro 1.118.255,50 (unmilione centodiciottomiladuecentocinquantacinque virgola cinquanta) interamente versato, indirizzo PEC mtfall42020@procedurepec.it (sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Matera in data 19 maggio 2020 N. 4/2020, iscritta nel Registro delle Imprese di Matera in data 28 maggio 2020, trascritta presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Matera in data 14 gennaio 2021 ai nn. 239/206), a quanto infra autorizzato dal Giudice Delegato presso il Tribunale di Matera dott.ssa Tiziana Caradonio

(di seguito denominata "Concedente");

e

....,

(di seguito denominata "Affittuario")

Premesso:

- che il Concedente è proprietario dell'Hotel Marinagri, sito all'interno del Porto Turistico in Marina di Policoro nonché titolare di un complesso aziendale costituito da un insieme di esercizi commerciali: bar, tabacchi, minimarket, esercizi di vendita al dettaglio di beni non alimentari, attività di servizi sportivi e per la nautica da diporto,
- che il Concedente intende concedere in affitto il ramo aziendale "Hotel Marinagri" composto da n. 97 (novantasette) camere e suite, ristoranti, bar, piscina, centro benessere, centre congresso, spiaggia riservata, parcheggio coperto e scoperto.
- Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue.

Art.1. La Curatela "MARINAGRI S.p.A.", come innanzi rappresentata, concede in affitto a che, come innanzi rappresentata, accetta, il ramo d'azienda costituito dalla struttura alberghiera "Hotel Marinagri", censita in Catasto Fabbricati di Policoro al foglio 5, particella 1147 sub.3, Viale San Giusto s.n.c., PT-1-2, cat.D/2, rendita Euro 64.875,00.

L'unità immobiliare ove è condotto il ramo aziendale, che l'Affittuario dichiara di aver preso in visione e di ben conoscere, è raffigurata nella planimetria depositata in Catasto Fabbricati di Policoro in data 7 aprile 2008; il Concedente, per quanto occorrer possa, dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria; il Concedente, per quanto occorrer possa, dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.

L'Affittuario dichiara di aver a suo tempo ricevuto dal Concedente le informazioni e la documentazione concernenti l'attestazione della prestazione energetica relativa all'immobile aziendale. Detta struttura è attrezzata, arredata e corredata qualitativamente e quantitativamente con tutto quanto necessario per la gestione dell'attività alberghiera, con esclusione della biancheria da camera e del tovagliato; il tutto come da verbale/inventario che sarà redatto dalle parti, in contraddittorio, alla consegna del ramo d'azienda, riportante analiticamente la descrizione dello stato dei luoghi, l'elenco delle autorizzazioni relative al ramo d'azienda, inventario aggiornato dei beni facenti parte del ramo d'azienda e oggetto di consegna e le risultanze della lettura dei contatori delle utenze. Detto verbale, con relativo inventario, farà fede per quanto agli obblighi di custodia e di riconsegna al termine dell'affitto.

Restano espressamente esclusi dal presente contratto di affitto di ramo d'azienda tutti i crediti ed i debiti relativi al ramo d'azienda stesso sorti anteriormente all'inizio del rapporto o comunque di competenza del periodo antecedente.

Il Concedente, pertanto, si impegna a manlevare e tenere indenne l'Affittuario da qualsiasi debito e pretesa di qualsivoglia natura relativi al ramo d'azienda, che siano sorti anteriormente alla data del contratto originario o comunque di competenza del periodo antecedente detta data.

Per contro, saranno a carico dell'Affittuario tutti i debiti e gli impegni relativi all'esercizio del ramo d'azienda sorti in costanza della conduzione del richiamato ramo d'azienda da parte dell'Affittuario in forza del contratto e ciò ancorché esigibili o richiesti posteriormente alla cessazione del contratto stesso.

L'affittuario prende atto che il precedente gestore provvederà a comunicare l'avvenuta scadenza dei contratti di lavoro dipendente a tempo determinato stipulati dallo stesso per la gestione del ramo aziendale.

Il Concedente garantisce il pieno e pacifico godimento di quanto oggetto di affitto.

Art.2. Il contratto decorre dal 01.01.2026 e scade il 31.12.2027, con condizione risolutiva espressa che potrà essere fatta valere dalla curatela entro il 30.11.2026, a valere dall'01.01.2027, a seguito della vendita del ramo aziendale oggetto di affitto effettuata come singolo ramo od unitamente ad altri rami od all'intera azienda.

Art.3. Il corrispettivo annuale a titolo di canone, in cui è compreso anche l'utilizzo dell'immobile aziendale,

precisando le parti che il valore complessivo del ramo di azienda non è costituito, per più del 50% (cinquanta per cento), dal valore normale di detto immobile, è pari a

Il pagamento viene fra le parti regolato come segue:

- per la prima annualità, il corrispettivo di Euro oltre Iva, verrà versato con le seguenti modalità:
- il 25% del canone annuo oltre Iva alla data di sottoscrizione del presente contratto, con imputazione a canone del deposito cauzionale di € 50.000,00 già versato;
- il 37,5% del canone annuo oltre Iva alla data del 30.06.2026 ed il 37,5% del canone annuo oltre Iva alla data del 30.09.2026;
- per la seconda annualità, il corrispettivo di Eurooltre Iva, verrà versato con le seguenti modalità: il 33,33% del canone annuo oltre Iva alla data del 31.03.2027, il 33,33% del canone annuo oltre Iva alla data del 30.06.2027 ed il 33,34% del canone annuo oltre Iva alla data del 30.09.2027;

L'eventuale corrispettivo variabile, determinato nella misura del 20% (venti per cento) dei ricavi netto IVA annuali prodotti dall'hotel, esclusi i ricavi prodotti dal lido, eccedenti l'importo di Euro. 1.500.000 netto IVA (da determinarsi alla data del 31.12.2026 e del 31.12.2027), dovrà essere pagato entro la fine del secondo mese successivo alla scadenza di ciascuna annualità, previa esibizione da parte dell'affittuario, di copia autentica del registro Iva vendite e della dichiarazione Iva annuale relativa all'anno precedente (ove già presentata).

Il pagamento del canone di affitto della prima annualità sarà garantito con fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta rilasciata da primaria società assicurativa o bancaria, che verrà consegnata, entro la data della stipula del presente contratto. Il pagamento del canone di affitto della seconda annualità sarà garantito con fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta rilasciata da primaria società assicurativa o bancaria, che verrà consegnata, entro il 30.11.2026.

Le parti concordano che la mancata consegna delle polizze fidejussorie nei termini previsti costituirà motivo di risoluzione espressa del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c..

Il suddetto corrispettivo include tutti i costi consortili del Consorzio Marinagri per i servizi che detto ente presterà, come di seguito riportati a titolo esemplificativo: servizio di vigilanza H24, illuminazione aree esterne, depurazione, pulizia aree esterne, manutenzione verde esterno, spese di gestione del Consorzio, concessione demaniale, derattizzazione e disinfestazione, gestione fogna e relativa depurazione, manutenzione esterna della struttura, della laguna e del porto, ogni altro onere previsto a carico del Consorzio.

Da detto importo sono esclusi i consumi di acqua ripartiti sulla base degli effettivi consumi registrati e la manutenzione del verde privato di pertinenza dell'Hotel Marinagri.

Le parti concordano - e l'Affittuario riconosce che la presente clausola ha natura essenziale nell'economia del

contratto - che la Curatela è espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per il caso di interruzione o riduzione dei servizi da parte del Consorzio, anche nel caso in cui dovesse verificarsi la impossibilità di godimento della azienda, e questo pure se la sospensione o la interruzione dovesse essere provocata dalla necessità della Curatela di rispettare il disposto dell'art. 111 bis legge fallimentare.

Nel caso in cui la riduzione del godimento determini per l'Affittuario una perdita superiore al quinto del reddito annuale, l'Affittuario potrà domandare una riduzione del fitto in ragione della diminuzione del reddito oppure, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Nell'ipotesi di riduzione del godimento le parti si impegnano a negoziare in buona fede al fine di individuare una soluzione condivisa prima di ricorrere alle vie legali.

Oltre ai canoni annuali come sopra determinati, saranno a carico dell'Affittuario gli oneri per la volturazione delle utenze e dei contratti per la somministrazione/fornitura di acqua, energia elettrica, gas, telefono, internet etc. nonché le tasse, imposte e tariffe anche locali relative all'esercizio del ramo d'azienda quali, ad esempio, la tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

In ogni caso, le spese inerenti le utenze ed i relativi consumi - così come ogni altra spesa, imposta, tassa e/o tariffa anche locale, relativa alla conduzione del ramo d'azienda saranno a carico dell'Affittuario a partire dalla data di consegna del ramo aziendale e sino alla data di riconsegna dello stesso.

Si specifica, altresì, che il telefono ed il web costituiscono un servizio centralizzato per tutto il resort, e che il "call manager" è, ad oggi, dentro l'Hotel; pertanto il Concedente avrà diritto di accesso ai relativi locali tecnici e l'Affittuario provvederà al pagamento dei costi fissi della bolletta Telecom nella misura del 50% (cinquanta per cento); le telefonate verso i cellulari, riferibili all'attività del ramo d'azienda affittato, che nella suddetta bolletta costituiscono pagamento non forfettizzato, saranno addebitate all'Affittuario previa contabilizzazione eseguita dalla società erogatrice del servizio, o in altro modo.

L'affittuario potrà utilizzare la spiaggia a servizio dell'Hotel, costituita da un'area trapezoidale, delle dimensioni indicative 70 x 25 x 35 x 71 metri lineari, ubicata nella zona nord dell'intera spiaggia del comprensorio Marinagri, assumendo a proprio carico qualunque costo.

Art. 4. L'affittuario potrà gestire anche la restante porzione di spiaggia, se concessa alla Curatela e volturata all'affittuario ex art. 45 C.N.. L'Affittuario provvederà ad attrezzare a proprie cure e spese (potendo usufruire delle attrezzature rinvenute in sede di inventario) anche tale porzione di spiaggia, occupandosi delle attività di sistemazione dell'area, montaggio e smontaggio della struttura amovibile ed a chiedere ed ottenere le concessioni e autorizzazioni amministrative necessarie per entrambe le spiagge. Per tale affidamento, verrà corrisposto un canone di Euro. 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) oltre IVA, pagabile al 30 giugno di ciascun anno. Nessun rimborso di spesa sarà riconosciuto al conduttore.

Art. 5. Eventuali eccezioni opposte dall'affittuario non danno allo stesso diritto di evitare o ritardare il

pagamento, alle scadenze previste, del corrispettivo, dei costi e delle spese determinati ai sensi delle precedenti clausole.

Art. 6. In caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo, dei costi e delle spese determinati ai sensi delle precedenti clausole, l'Affittuario è tenuto a corrispondere sugli importi dovuti e per il tempo del ritardo gli interessi moratori di legge.

Art.7. Dalla data di effettiva consegna del ramo di azienda, l'affittuario sarà custode del medesimo ed esonera espressamente, nei limiti di legge, il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti e/o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni dolosi e/o colposi dell'Affittuario e/o dei suoi dipendenti e/o di terzi. In particolare, l'Affittuario sarà responsabile direttamente nei confronti del Concedente e/o di ogni terzo per qualsivoglia danno causato al Concedente e/o ad ogni terzo dovuto a dolo o colpa dell'Affittuario, tenendo a tal fine integralmente indenne il Concedente.

Oltre alla osservanza delle obbligazioni di cui ai precedenti articoli, l'Affittuario si obbliga a:

- gestire l'azienda alberghiera con la diligenza del buon padre di famiglia, con l'insegna "Marinagri Resort 5 Stelle", con oneri, per eventuali modifiche di detta insegna, a carico dell'Affittuario e senza modificarne la destinazione d'uso;
- osservare ogni norma di legge e di regolamento vigente in materia di gestione di esercizio alberghiero ed a tenere indenne il Concedente da qualsivoglia responsabilità connessa alla gestione;
- usare e mantenere il ramo d'azienda in stato di efficienza e funzionalità, nonché in buone condizioni di manutenzione, adempiendo debitamente e puntualmente agli obblighi che assume ai sensi del presente contratto;
- restituire, alla scadenza, i beni facenti parte del ramo d'azienda nello stato in cui li riceve, fatto salvo il deterioramento ed il consumo che risulterà dall'utilizzo dei beni in conformità del contratto.

L'Affittuario non sarà tenuto a rispondere del deperimento o del deterioramento dovuti all'uso conforme al contratto; in caso di sostituzioni lo stesso dovrà riconsegnare il ramo d'azienda dotandolo di arredi ed attrezzature aventi consistenza e qualità analoghe a quelle degli arredi e delle attrezzature esistenti alla data di consegna.

Alla data di riconsegna del ramo d'azienda verrà redatto dalle parti in contraddittorio un verbale di riconsegna, nel quale si darà atto dello stato del ramo d'azienda e dei beni che lo compongono.

Art.8. Le manutenzioni ordinarie del ramo d'azienda così come le modifiche o sostituzioni evolutive relative alle attrezzature della gestione che si rendano necessarie nel corso della conduzione della stessa da parte dell'Affittuario, saranno interamente eseguite a regola d'arte a cura e spese dell'Affittuario e sotto la sua esclusiva responsabilità; mentre saranno a carico del Concedente tutti i lavori di straordinaria

manutenzione del ramo d' azienda e con espressa esclusione di tutti gli interventi e gli adeguamenti che si rendessero necessari in conseguenza di sopravvenute disposizioni di legge ovvero di provvedimenti della pubblica autorità. Gli interventi di manutenzione e gli adeguamenti dovranno essere eseguiti dalla parte che vi risulti tenuta ai sensi del presente articolo, preferibilmente nel periodo di chiusura dell'albergo oppure nei diversi termini indicati dalla legge o disposti dalle Autorità competenti.

Ciascuna parte dovrà provvedere alle opere di manutenzione di sua competenza senza indugio e l'Affittuario dovrà tempestivamente informare il Concedente in ordine ad ogni deterioramento e/o degrado del complesso alberghiero che, in base a quanto previsto dal contratto, possa comportare la necessità di opere di manutenzione a carico del Concedente. Sono a carico dell'Affittuario, che le eseguirà direttamente a propria cura e spese, le manutenzioni e riparazioni ordinarie, mentre, come detto, le manutenzioni e riparazioni straordinarie restano a carico del Concedente senza possibilità di rivalsa né di aumento del canone di affitto.

Art.9. È facoltà dell'Affittuario apportare migliorie e/o eseguire addizioni ai locali e agli impianti, purché le stesse siano preventivamente autorizzate per iscritto dal Concedente.

Al termine del contratto è facoltà del Concedente, anziché ritenere le migliorie e le addizioni apportate, richiedere all'Affittuario l'asporto e la rimessa in pristino, il tutto a cura e spese dell'Affittuario.

Art.10. L'Affittuario assumerà in nome e per conto proprio tutte le obbligazioni derivanti da tale gestione e di esse risponderà direttamente, manlevando e tenendo indenne il Concedente.

Art.11. L'Affittuario provvederà scrupolosamente a una quotidiana, completa pulizia dei locali e delle aree di pertinenza dell'albergo.

Il Concedente metterà a disposizione dell'Affittuario un appartamento da adibire ad alloggio temporaneo dei dipendenti dell'Hotel con oneri di qualsivoglia natura in capo all'affittuario.

L'Affittuario dovrà:

- mantenere gli spazi in permanente condizione di gestione effettiva e normale;
- consentire l'uso dei servizi alberghieri a condizioni preferenziali (bar, ristorante, centro benessere) ai proprietari ed agli utenti delle strutture del Comprensorio Marinagri;
- disporre di un adeguato rifornimento merci;
- avere in forza personale sufficiente per un corretto servizio alla clientela;
- trattare prodotti e/o servizi di qualità a prezzi competitivi, impiegando la massima diligenza unitamente alle tecniche operative più dinamiche e moderne.

Art.12. L'Affittuario si impegna a mantenere le coperture assicurative già in essere sin dalla stipula originaria, e precisamente:

- a) assicurazione della responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi dall'Affittuario, suoi dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'esercizio dell'attività; il Concedente assicura l'esistenza di polizze assicurative per danni da incendio, esplosione e scoppio, che comunque restano a suo carico;
- b) assicurazione per furto alle attrezzature del ramo aziendale.

Le polizze assicurative devono essere stipulate per tutta la durata del presente contratto e devono espressamente prevedere:

- massimali di garanzia adeguati;
- il pagamento direttamente al terzo danneggiato dell'indennità dovuta;
- la rinuncia da parte dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili;
- la comunicazione da parte dell'assicuratore al Concedente di ogni modificazione, sospensione o interruzione della prestazione della garanzia da qualunque causa prodotta, ivi compreso il mancato pagamento del premio di assicurazione.

L'Affittuario si impegna a consegnare al Concedente una copia dei contratti di assicurazione, così come di ogni loro rinnovazione o modificazione entro dieci giorni dalla data di stipula dell'atto e dalla data di rinnovazione o modificazione dei contratti.

Art.13. L'Affittuario si atterrà alle disposizioni comunali, regionali e statali in materia di inquinamento. L'Affittuario si impegna altresì ad attenersi alle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In ogni caso, l'Affittuario, nei limiti di legge, manleva espressamente il Concedente da ogni conseguenza dannosa che al Concedente potesse derivare per il mancato rispetto da parte dell'Affittuario degli impegni sopra assunti.

Art.14. Le parti espressamente convengono che nel caso in cui l'Affittuario non adempia l'obbligazione di pagamento nei termini e con le modalità su indicate, il contratto si intende risolto di diritto, previa dichiarazione da parte del Concedente ai sensi dell'art.1456, comma 2, codice civile.

Art.15. Il Concedente ha facoltà di recedere dal contratto con effetto immediato, sempre nel rispetto della legge, dal momento dell'avvenuta comunicazione a mezzo telegramma, fax, posta certificata in caso di:

- revoca dell'autorizzazione amministrativa necessaria per la gestione del ramo d'azienda per fatto o colpa dell'Affittuario;

- cessazione di fatto dell'attività per fatto o colpa dell'Affittuario;
- assoggettamento dell'Affittuario a procedure esecutive o concorsuali.

In caso di scioglimento o estinzione dell'Affittuario, il Concedente ha facoltà di recesso secondo il disposto dell'articolo 1627 codice civile.

Art.16. In ogni caso, nelle ipotesi di risoluzione del contratto per fatto o colpa dell'Affittuario, questo è tenuto a corrispondere al Concedente, a titolo di penale, un importo pari al 20% (venti per cento) del corrispettivo di cui all'Art.2 computato in relazione al restante periodo di durata del presente contratto.

Ad analogo titolo di penale resteranno acquisiti al Concedente gli eventuali importi versati in via anticipata dall'Affittuario in esecuzione del presente contratto.

In ogni caso di cessazione dell'affitto, per ogni giorno di ritardo nella riconsegna al Concedente dell'unità operativa oggetto del presente contratto, l'Affittuario è tenuto a corrispondere al Concedente medesimo, a titolo di penale, un importo pari a 2/365 (due trecentosessantacinquesimi) del corrispettivo annuale.

Art. 17. Il concedente dà atto che non vi sono rapporti di lavoro in essere di qualsivoglia natura; all'atto della restituzione al concedente, atteso il carattere stagionale della relativa attività, l'affittuario dovrà dichiarare e garantire l'inesistenza di rapporti di lavoro di qualsivoglia natura.

Art.18. L'Affittuario riconosce e dà atto del particolare vantaggio economico derivante dall'appartenenza del ramo d'azienda al Complesso Turistico Integrato Marinagri; pertanto, in considerazione di tale contesto, rinuncia, ora per allora, entro i limiti di legge, a ogni forma di rivalsa diretta a ottenere, alla cessazione per qualunque causa del contratto di affitto del ramo d'azienda, il riconoscimento della perdita dell'avviamento, intendendosi tale pretesa fin d'ora compensata con il valore d'avviamento del quale usufruisce per l'intera durata del presente contratto.

Art.19. Nei rapporti tra le parti e per ogni necessità attinente al presente contratto, l'Affittuario dichiara espressamente di eleggere domicilio presso la sua sede sociale.

Art.20. L'Affittuario non potrà cedere in subaffitto il ramo d'azienda o parti di esso senza il consenso del Concedente.

Art.21. La gestione dell'azienda deve avvenire nel rispetto dell'art. 2561 c.c.; al termine dell'affitto, le eventuali differenze per danneggiamento, logorio e perimento dei beni con le consistenze di inventario all'inizio del rapporto, faranno carico all'Affittuario e saranno regolate a norma dell'art. 2561 codice civile.

Art.22. Per ogni controversia è esclusivamente competente il foro di Matera.

Art.23. Ogni modifica apportata al presente atto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto debitamente sottoscritto dalle parti. Spese ed imposte del presente atto si intendono

a carico dell'Affittuario.