

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Tra le sottoscritte parti:

. società per azioni

"OBRAS S.p.A. in liquidazione"

con sede legale in Milano, viale Bianca Maria n. 28, capitale sociale euro 4.000.000, iscritta presso il Registro Imprese di Milano al numero e codice fiscale 03272990965, R.E.A.: MI - 1662459, in persona del liquidatore unico **Claudio Cogorno**, nato a Monte Cremasco il 23 giugno 1961, domiciliato per la carica presso la sede sociale, e, a questo atto autorizzato ai sensi di legge ed in esecuzione della deliberazione assembleare del 17 ottobre 2013; (d'ora innanzi denominata "CONCEDENTE");

E

. società a responsabilità limitata

"COMFORT HOTEL & RESORTS S.r.l. "

(in seguita anche solo CH), con sede in Milano, viale Umbria 126, capitale sociale euro 10.000, iscritta presso il Registro Imprese di Milano al numero e codice fiscale 08502480968, R.E.A.: MI-2030660, in persona dell'amministratore unico **Antonio Denti**, nato a Crema il 17 luglio 1959, domiciliato per la carica presso la sede della società, autorizzato alla stipulazione del presente atto in forza dei poteri statutari; (di seguito denominata "AFFITTUARIA"), entrambe collettivamente indicate come "PARTI".

PREMESSO CHE

i. la CONCEDENTE è una società attualmente operante nel settore della gestione alberghiera, in particolare quale titolare del ramo d'azienda costituito dall'Hotel del Golfo e così locataria sino al 1 ottobre 2035 del complesso immobiliare sito in Finale Ligure alla via Aurelia di proprietà della Fondazione Opera Pia Marina e Climatica Cremasca (d'ora in avanti anche solo "Opera Pia"), nonché titolare dell'utilizzo esclusivo della spiaggia, il tutto giusto contratto di locazione ultranovennale del 21 luglio 2005; registrato a Crema il 26 luglio 2005 n. 717 serie 2, trascritto a Finale Ligure il 9 agosto 2005 ai nn. 11311/7117; successivo atto integrativo del 3 giugno 2008, registrato a Crema il 10 giugno 2008 al n. 3293 serie 1T (tutti sub **All. A**); nonché in forza di conferimento del ramo di azienda costituito dall'Hotel del Golfo da ICOS – originaria firmataria dei contratti – alla società dalla stessa partecipata in via esclusiva OBRAS S.p.A., giusta verbale di assemblea con contestuale conferimento in natura di OBRAS S.p.a. del 29 aprile 2010 registrato a Milano il 24 maggio 2010 al n. 21250 serie 1T a rogito Notaio Gabriella Quatraro rep.2957/1412 (**All. B**);

ii. la CONCEDENTE, come detto, al fine di conseguire l'oggetto e gli scopi sociali, è titolare e si avvale di un ramo d'azienda (Hotel del Golfo) costituito dal complesso dei beni, mobili, materiali ed immateriali, dei rapporti, giuridici e commerciali, dei servizi ed uffici, e dei contratti di somministrazione (meglio elencati più in dettaglio nel prosieguo - sub **ALL. C**);

iii. l'autonomia operativa del ramo aziendale sopra specificato deriva

AGENZIA DELLE ENTRATE
Ufficio di Milano 4
REGISTRATO
in data 03/04/2014
al n. 6025 serie 1T
Euro 200,00

dalla caratterizzazione tipologica delle specifiche attività esercitate

rispetto all'oggetto sociale complessivo;

iv. pertanto, sussiste e risulta preposta una struttura autonoma, funzionale al perseguimento dei fini dell'impresa;

v. il predetto ramo aziendale è libero da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e la CONCEDENTE ne ha la libera e piena proprietà e disponibilità ed è, inoltre, in possesso di tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività;

vi. in particolare sussistono le autorizzazioni e le licenze meglio specificate in allegato e che qui si riferiscono:

con riguardo alla spiaggia (All. D)

a. licenza di concessione demaniale marittima rilasciata dal Comune di Finale Ligure il 19 aprile 2005, volturata ad ICOS in data 22 agosto 2012, con l'istanza di sub-ingresso e di rilascio di un'ulteriore licenza in favore di Obras del 19 dicembre 2013;

b. autorizzazioni relative alla spiaggia, prot. 20093/2012 e prot. 24243/2013 del Comune di Finale Ligure;

c. permesso di costruire n. 4587 del 10 luglio 2012 del Comune di Finale Ligure;

d. rilascio di autorizzazione per insediamento stabilimento balneare decreto 2499 del 17 luglio 2012 Regione Liguria;

con riguardo alla struttura alberghiera (All. E)

a. certificato di agibilità della struttura n. 1684 – posizione n. 8881 del 28 luglio 2010 (originariamente intestato ad ICOS);

b. Autorizzazioni all'esercizio dell'attività alberghiera n. 3882 del settembre 2010, rilasciata dal Comune di Finale Ligure, originariamente in favore di ICOS, con annessa istanza di sub ingresso con S.C.I.A. del 6 settembre 2013 a firma OBRAS S.p.A.;

c. Classificazione alberghiera rilasciata dalla Provincia di Savona in favore di ICOS soc. coop., con annessa richiesta di subentro presentata da OBRAS S.p.a. in data 6 settembre 2013;

d. Autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande rilasciata dal Comune di Finale Ligure, in forza di originaria D.I.A. del 22 luglio 2010, ad ICOS Soc. coop., con annessa richiesta di subentro con S.C.I.A. del 6 settembre 2013 a firma OBRAS S.p.A.;

e. Autorizzazione all'esercizio per somministrazione di alimenti e bevande rilasciata dall'ASL n. 2 Savonese ad Obras S.p.A. in data 13 luglio 2013;

f. Certificato Prevenzione Incendi rilasciato originariamente ad ICOS soc. coop. pratica n. 14445/2011, con annessa richiesta di voltura ad OBRAS S.p.A.;

oltre a certificazione energetica che si allega in originale (All. F)

vii. l'attività è esercitata nel complesso immobiliare di proprietà della Fondazione Opera Pia, in forza del contratto di locazione (All. A);

viii. la CONCEDENTE dichiara che, con riferimento al predetto ramo aziendale come sopra specificato, non ha in corso controversie giudiziarie, attive o passive, contenziosi tributari, commerciali, e/o arbitrati di alcun

genere e non ha modo o ragione di poterne temere o presumere

l'insorgere, salvo quelli di cui all'elenco allegato (All. G), inteso che non vengono qui riferite le pratiche di recupero credito. Questi e quelli che dovessero sorgere con riferimento alla gestione del ramo antecedente al presente contratto resteranno tutte in capo esclusivo alla CONCEDENTE;

ix. la CONCEDENTE, stante la condizione di tensione finanziaria in cui si è venuta a trovare anche a causa di alcuni contenziosi con i propri creditori, tra cui alcuni fornitori caratteristici, oltre che per le difficoltà con i propri dipendenti per le morosità accumulate, nonché per le difficoltà finanziarie del socio unico, dichiarato fallito dal Tribunale di Milano con sentenza 20 dicembre 2013, si è posta in liquidazione ed ha preso atto dell'impossibilità di procedere oltre (autonomamente) con la gestione dell'Hotel del Golfo, portando a termine la stagione 2013 ed intrattenendo trattative con soggetti capaci, che potessero garantire la continuità aziendale ed il pagamento dei canoni di locazione dell'immobile, evitandone la risoluzione con ingentissimi danni. Da qui la necessità/opportunità di garantire tale continuità a mezzo di un affitto di azienda con la società CH, forte dell'esperienza di gestione di Ora Consulitng (prima formulataria dell'offerta di affitto, che ha poi nominato quale terza subentrante la, appositamente costituita, Comfort Hotel & Resorts di cui è partecipe), in attesa che il socio Fallimento ICOS valuti la complessiva offerta di acquisto promossa da CH;

x. a fronte di ciò la CONCEDENTE intende affittare il ramo d'azienda nell'oggetto limitato dalla presente scrittura e l'AFFITTUARIA, dichiarandosi in possesso di tutte le capacità ed i titoli, è disposta a gestirlo in affitto limitatamente ai beni, alle attività e ai rapporti contrattuali espressamente individuati nel presente atto con esclusione del subentro in ogni passività, anche potenziale per fatti e/o atti eseguiti dalla Concedente sino alla data di efficacia del presente contratto, fatti salvi gli accordi diversamente raggiunti e qui riferiti.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Premesse

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) Oggetto

2.1 La CONCEDENTE concede in affitto all'AFFITTUARIA, che accetta, il ramo di azienda descritto nelle premesse, costituito da tutti i beni, mobili, materiali ed immateriali, e i rapporti, giuridici e commerciali, funzionalmente organizzati per lo svolgimento delle attività indicate ai precedenti punti i, ii e iii delle premesse, comprensiva dei contratti esclusivamente indicati negli allegati al presente contratto, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che pertanto si trasferiscono in capo all'AFFITTUARIA.

In particolare nell'ambito del presente contratto di affitto di ramo di azienda la CONCEDENTE trasferisce all'AFFITTUARIA, oltre a quanto di

seguito indicato e comunque ricompreso nel ramo di azienda oggetto di

locazione, quanto segue:

- a) l'utilizzo – anche a mezzo voltura perdurante l'affitto – delle licenze e della autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività alberghiera e di ristorazione qui allegate;
- b) l'avviamento commerciale;
- c) i beni tutti di competenza dell'attività aziendale oggetto di affitto, dettagliatamente indicati nell'inventario redatto in data 27-28 marzo 2014, che si allega al presente contratto a formarne parte essenziale ed integrante (all. H), salvo quanto tra le parti si specificare in esito alla verifica ancora in corso relativamente ai beni mobili che attrezzano la spiaggia. Si intende compreso nel presente contratto di affitto e nel corrispettivo pattuito il diritto d'uso temporaneo oltre che dell'hardware anche dei software di proprietà OBRAS, necessari all'esercizio dell'attività e sino ad una diversa soluzione operativa da concordare tra le Parti;
- d) i rapporti contrattuali inerenti il ramo d'azienda oggetto di affitto analiticamente ed esclusivamente indicati nel presente contratto o nei relativi allegati.

Con riguardo agli arredi della struttura alberghiera ed in generale ai beni tutti oggetto del contratto di leasing MPS n. 11165256 (come meglio elencati nella fattura di acquisto allegata – All. I), stipulato originariamente da ICOS soc coop e non volturato in occasione del conferimento dell'azienda Hotel del Golfo in Obras, le parti danno atto che è in corso di definizione una trattativa tra la stessa MPS Leasing ed il Fallimento ICOS, volta a consentire l'acquisto di detti beni da parte della procedura fallimentare ICOS, con risorse messe a disposizione dall'affittuaria CH (in forza di separato accordo, ancora non formalizzato).

Le parti si danno reciprocamente atto che, in forza degli accordi già formalizzati, i beni in questione, una volta acquisiti dal Fallimento, saranno concessi in locazione all'affittuaria, per un periodo pari a quello dell'affitto di azienda, al canone d'uso annuale già convenuto tra loro.

Ciò detto, sono espressamente esclusi dall'affitto del ramo di azienda e restano espressamente a favore o a carico ed onere e/o proprietà della CONCEDENTE, anche in deroga agli artt. 2558 2559 e 2560 c.c:

- 1) i crediti di qualsivoglia natura, e le azioni da questi derivanti, per le prestazioni svolte dal ramo d'azienda di proprietà della CONCEDENTE ed oggetto del presente Contratto sino alla data di efficacia del presente contratto e di riferimento per la redazione dell'inventario, e le relative sopravvenienze attive;
- 2) ogni pretesa azionata o azionabile nei confronti di terzi comunque collegata allo svolgimento dell'attività inerente il ramo di azienda oggetto del presente contratto sino alla data di effetto del presente contratto;
- 3) tutte le perdite, passività (presenti, passate, registrate e da registrare, ancora da verificarsi e/o potenziali), interessi, oneri di qualunque genere, anche fiscali e previdenziale, maturate sino alla data di effetto del presente contratto e relative al ramo di azienda oggetto del presente contratto o comunque connesse all'attività della CONCEDENTE sino a tale

data, comprensivi in particolare di tutti i costi e gli oneri relativi ai contratti

e/o ai rapporti di qualunque genere e specie intrattenuti dalla CONCEDENTE fino alla data citata e/o non attinenti e/o non inerenti al ramo di azienda in oggetto. Resta inteso che eventuali pagamenti di debiti di OBRAS da parte di CH (diversi da quelli indicati al successivo § 4.2.) al fine di consentire/favorire l'attività oggetto di affitto verranno effettuati, con conseguente surroga di CH nella posizione dell'originario creditore di OBRAS così soddisfatto;

4) I procedimenti contenziosi, pendenti o minacciati ivi incluse semplici pretese avanzate da soggetti terzi o dai dipendenti e/o collaboratori e/o professionisti e/o prestatori di servizi e, più in generale, ogni passività onere, comunque collegati allo svolgimento dell'attività del ramo d'azienda che si siano verificati antecedentemente alla data di effetto del presente contratto o che in caso discendano da omissioni o atti occorsi prima di tale data;

5) qualsiasi debito, nessuno escluso, di qualunque natura ed origine, genere e/o specie, sopravvenienze passive, passività od obbligazione della CONCEDENTE inerente il ramo di azienda oggetto del presente contratto, ogni passività fiscale, previdenziale e contributiva in genere, con relativi altri oneri, sanzioni ed interessi, relativa all'esercizio del ramo di azienda; ogni passività emergente da qualsivoglia azione proposta da clienti ed inerente il ramo di azienda oggetto di affitto nel presente contratto, salvo diverso esplicito accordo qui riferito;

6) i rapporti, giuridici e commerciali, i contratti di appalto e/o affidamento di servizi e forniture non citati nel presente contratto e nei suoi allegati.

La CONCEDENTE assume a suo carico il rimborso in favore dell'AFFITTUARIA delle imposte e tasse, penalità, interessi e loro accessori, di qualsivoglia genere e specie, che dovessero essere accertate, iscritte oppure pagate, anche per iscrizioni a ruolo provvisorie ovvero definitive dall'AFFITTUARIA, il tutto riferito al periodo anteriore alla data di effetto dell'affitto del ramo d'azienda in oggetto.

La CONCEDENTE s'impegna quindi espressamente a sollevare l'AFFITTUARIA da qualsiasi obbligo o richiesta derivante dal disposto del art. 2560 c.c., fatto salvo quanto qui diversamente pattuito.

La CONCEDENTE pertanto manleva tiene indenne, fin da ora, l'AFFITTUARIA da qualsiasi passività, anche sopravvenuta od obbligazione, ivi incluse, a mero titolo esemplificativo, tutte le obbligazioni, passività, sopravvenienze, perdite, danni, spese, costi, sanzioni, penalità, oneri, imposte e tasse ed ogni altro obbligo di pagamento (ciascuno un "Danno"), derivante all'AFFITTUARIA da:

i. la violazione di qualsiasi dichiarazione o garanzia rilasciata dalla CONCEDENTE e contenuta nel presente contratto e/o nei relativi allegati;

ii. qualsiasi pretesa di terzi nei confronti dell'AFFITTUARIA derivante da: (a) circostanze, fatti od omissioni riferibili all'attività della CONCEDENTE precedente alla data di effetto del contratto ovvero (b) obbligazioni della CONCEDENTE non assunte dall'AFFITTUARIA

di cui i terzi richiedano l'adempimento alla medesima;

iii. qualunque controversia, procedimento, domanda, ispezione, accertamento, provvedimento giudiziario o arbitrale, costo o spesa, ivi inclusi i ragionevoli costi per gli onorari di avvocati, esperti contabili e altri consulenti, relativi a tutto quanto sopra indicato o al relativo obbligo di indennizzo.

2.2 La CONCEDENTE concede, altresì, all'AFFITTUARIA l'utilizzo dei locali ove è svolta l'attività, in forza del contratto di locazione sottoscritto con la Fondazione Opera Pia Cremasca (All. A), con riserva di dare atto del subentro con apposita scrittura, specificando sin d'ora che tale concessione è compresa nel corrispettivo pattuito nel presente contratto, anche se il canone di locazione verrà saldato direttamente dall'affittuaria alla Fondazione Opera Pia in forza di delegazione di pagamento, con cessione del relativo credito da formalizzare tra Obras e la stessa Fondazione Opera Pia, posta come condizione al fine dell'assenso al presente affitto d'azienda. La CONCEDENTE garantisce in ogni caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 c.c, che la proprietaria dei locali e dell'immobile null'altro avrà a pretendere per tale concessione in utilizzo;

2.3 Si intendono ricompresi nel ramo d'azienda affittato i beni strumentali, i contratti di software, i contratti relativi alle utenze ed alle assicurazioni stipulate per l'esercizio dell'attività di impresa, ove ancora sussistenti, come meglio indicato negli allegati di cui in appresso ed in particolare nell'apposito inventario sottoscritto dalle Parti.

Si intendono altresì ricompresi nel ramo d'azienda affittato l'avviamento e tutte le eventuali autorizzazioni all'esercizio dell'attività concesse dalle autorità competenti.

All'uopo si allega elenco contratti assicurativi (Polizza RC Auto Zurich 29445233 e Polizza INA Assitalia Albergo Più n. 025 01050830) per i quali si dovrà provvedere al subentro, nei tempi e modi condivisi con le compagnie di assicurazione, comunque garantendo la relativa copertura di rischio (All. L), oltre all'elenco dei contratti di utenza originariamente in essere con OBRAS per telefonia, luce, gas, elettricità, SKY (All. M), per i quali l'affittuaria si riserva di subentrare, con apposita richiesta di voltura, senza che ciò la costituisca solidalmente responsabile dei debiti maturati fino alla data odierna, ovvero di procedere con nuovi appositi accordi di somministrazione;

2.4 Sono oggetto del presente affitto di ramo di azienda i contratti di leasing in corso in capo alla CONCEDENTE qui allegati (contratto ING Lease 144113/11 relativo a FIAT Ducato All. N), per i quali sarà possibile definire il subentro con la società di leasing, previo riconoscimento alla CONCEDENTE del corrispettivo per la cessione del diritto di riscatto, ove maturato in considerazione dei residui canoni e del residuo valore del bene.

2.5 La CONCEDENTE provvederà a comunicare tempestivamente a tutti i contraenti ceduti l'avvenuto affitto del ramo aziendale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2558 del codice civile, nonchè ai sensi dell'art. 35 della L. 109/94 e sue successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 116 del

d.lgs. 163/2006 e s.m.i., nel caso di contraenti pubblici.

2.6 La concedente si impegna, nei limiti di durata del presente contratto, a volturare (o comunque a fare quanto in suo potere perché vengano volturate) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, a favore dell'affittuaria le licenze e le autorizzazioni sopra riferite.

2.7 Sono espressamente esclusi dall'oggetto del contratto i beni, i negozi giuridici e le obbligazioni (contratti, debiti e crediti, garanzie e finanziamenti) non indicati nel presente atto e nei diversi allegati richiamati ed in ogni caso non facenti parte del ramo d'azienda oggetto di affitto.

2.8 Restano, pertanto, in capo alla CONCEDENTE tutti i crediti e i debiti, gli oneri e le responsabilità, maturati e maturandi, per le prestazioni eseguite sino alla data di efficacia del presente contratto, nonché i crediti ed i debiti relativi alla gestione del ramo di azienda emergenti anteriormente alla data di efficacia del presente contratto;

2.9 Vengono altresì espressamente esclusi dall'oggetto del contratto le merci di magazzino, di cui all'elenco allegato (**doc. O**). Al riguardo, l'AFFITTUARIA potrà acquisire i diversi beni a magazzino, con autonoma fatturazione in forza di contratto estimatorio, al prezzo originario di acquisto degli stessi;

2.10 Sono, inoltre, per patto espresso, esclusi dall'oggetto del contratto tutti i contratti e i rapporti, anche obbligatori, con gli istituti di credito, sia attivi che passivi.

2.11 L'AFFITTUARIA assume a proprio esclusivo carico, a partire dalla data di efficacia del presente atto e per tutta la durata dello stesso, tutti i rischi e le responsabilità della gestione del ramo di azienda affittato dipendenti da cause solo ad essa imputabili, impegnandosi a rispettare rigorosamente tutte le disposizioni di legge. La CONCEDENTE resta comunque l'unica responsabile della buona esecuzione dei servizi eseguiti sino alla data di efficacia del presente atto.

3) Data di efficacia e durata.

3.1 Il presente contratto avrà durata di un anno a far data dal **31 MARZO 2014**.

3.2 Il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per un pari periodo, qualora una delle PARTI non comunichi formalmente all'altra la sua disdetta, da far pervenire a mezzo raccomandata A.R. almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza pattuita.

4) Canone

4.1 Il canone annuo corrispettivo dell'affitto del ramo d'azienda, viene determinato dalle PARTI in euro 160.000,00 annui, oltre iva.

4.2 L'obbligazione da corrispettivo è regolata:

a) per l'importo di euro 75.000 oltre iva annui, mediante delegazione liberatoria di pagamento all'affittuaria del pagamento dei canoni di locazione dovuti alla Fondazione Opera Pia Cremasca alle scadenze del 1 aprile, 1 luglio, 1 ottobre, 1 gennaio, che verranno pagati (escluso il primo, saldato con assegno consegnato in data odierna alla Fondazione Opera Pia Cremasca) in anticipo di un mese e quindi 1 marzo, 1 giugno, 1 settembre,

1 dicembre con titolazione del pagamento ed imputazione specifica dello stesso; il tutto oltre gli incrementi ISTAT derivanti dal contratto di locazione;

b) per l'importo di euro 60.000 (sessantamila), mediante delegazione di pagamento di quanto da OBRAS dovuto alla stessa Opera Pia per il rimborso delle imposte sull'immobile per la parte dovuta ai sensi del contratto di locazione citato in premessa. La delegazione verrà eseguita mediante versamenti trimestrali all'Opera Pia al 30 aprile; 30 luglio; 30 ottobre; 30 gennaio di euro 15.000,00, salvo conguaglio da effettuarsi con il calcolo effettivo delle somme al momento della liquidazione dell'imposta per i mesi di competenza dell'affittuaria;

c) per l'ulteriore residua parte di prezzo e fino a concorrenza della somma limite massima di euro 160.000 (centosessantamila), a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi a conguaglio alla fine dell'anno di efficacia del contratto.

5) Denominazione

5.1 In parziale deroga al disposto degli articoli 2561 e 2562 c.c., l'AFFITTUARIA è tenuta ad esercitare il ramo d'azienda indicando prima della propria denominazione l'acronimo HOTEL DEL GOLFO.

6) Consegna e possesso del ramo d'azienda

6.1 L'AFFITTUARIA dichiara che appena ricevuto la consegna del ramo di azienda si costituirà custode ai sensi di legge. La consegna avverrà a mezzo di apposito verbale, con annesso stato dei luoghi fotografico, entro il **10 aprile 2014**.

6.2 La CONCEDENTE garantisce il pacifico, libero e completo, possesso del ramo d'azienda nonché la disponibilità dell'Immobile nel quale viene esercitata l'attività.

6.3 In particolare, la CONCEDENTE si impegna a sollevare l'AFFITTUARIA da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali e/o previdenziali e/o contributivi, tributi, imposte, tasse ed altri gravami in corso di accertamento e/o non ancora accertati, relativi al ramo d'azienda affittato, nascenti da cause anteriori alla data di efficacia del presente contratto.

7) Stato dei beni

7.1 L'AFFITTUARIA dichiara di essere pienamente edotta dello stato di conservazione dei beni costituenti il ramo di azienda oggetto del presente contratto per averli in più occasioni visionati e di averli trovati in stato soddisfacente e comunque ritenuto idoneo all'uso convenuto.

8) Manutenzioni

8.1 Sono a carico dell'AFFITTUARIA le spese di manutenzione ordinaria e dei beni aziendali oggetto di affitto.

8.2 L'AFFITTUARIA si impegna a eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività (ivi comprese le concessioni, le convenzioni urbanistiche), successive alla data di efficacia del presente contratto, previa comunicazioni alla CONCEDENTE.

9) Spese

9.1 Sono a carico della CONCEDENTE, fino alla data della redazione del

verbale di cui al § 6.1 che precede tutte le spese relative alle varie utenze (es. telefono, energia elettrica, acqua, come da allegato O), che saranno rifatturate e rimborsate e per la cui successiva fornitura l'AFFITTUARIA dovrà provvedere tempestivamente a volturare il contratto a proprio nome, dandosi atto che la CONCEDENTE ha prestato il proprio consenso alla voltura, senza esserne responsabile.

Resta inteso che qualora si rendesse necessario, ai fini della volturazione, che l'AFFITTUARIA si faccia carico mediante accollo del passivo per utenze, l'AFFITTUARIA provvederà con espromissione, restando così creditrice, in surroga, per lo stesso stesso importo della CONCEDENTE.

9.2 Le imposte e le tasse tutte relative al ramo d'azienda saranno a carico dell'AFFITTUARIA a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto, ivi comprese quelle relative a beni di qualunque tipo e /o specie di proprietà della CONCEDENTE e concessi in uso all'AFFITTUARIA, in quanto funzionali all'esercizio dell'attività di impresa incluse eventuali imposte e/o tributi, anche patrimoniali, relative all'immobile concesso in uso presso il quale viene svolta l'attività oggetto del ramo affittato

10) Conduzione e destinazione del ramo d'azienda

10.1 L'AFFITTUARIA si impegna a mantenere in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa del ramo aziendale oggetto di affitto ed a rispettare i vincoli ed i livelli qualitativi maturati;

10.2 L'AFFITTUARIA si impegna a gestire il predetto ramo aziendale senza modificare la sua destinazione. A tal fine assume l'obbligo di destinare al servizio dell'azienda medesima i mezzi necessari per la sua gestione e si impegna ad osservare le norme di corretto esercizio del ramo aziendale affittato.

10.3 L'affittuaria si impegna altresì:

- ad adempiere a tutti gli obblighi contrattuali e di legge inerenti al ramo di azienda oggetto di affitto;
- a dare piena esecuzione ai vincoli previsti nel contratto di locazione dell'immobile, oggetto del presente contratto di affitto;

10.4 L'Affittuaria, inoltre, si impegna a garantire l'efficacia dell'attuale Polizza Assicurativa alberghiera (Incendio, RCG, Furto, Lastre, Elettronica – cfr. All. L), ed in caso di sua inefficacia a contrarne di nuova, anche a garanzia della posizione della stessa OBRAS;

10.5 Ogni onere relativo alla manutenzione ordinaria – anche per adeguamento alle vigenti norme di legge e di regolamento anche in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni – dei beni facenti parte dell'azienda, farà capo all'affittuaria, senza diritto ad alcun rimborso al riguardo; l'affittuaria esonera la Concedente da qualsivoglia responsabilità comunque riferibile alla mancata o non corretta effettuazione di tali interventi, impegnandosi altresì a tenere indenne e manlevare la Concedente stessa da ogni pretesa di terzi al riguardo.

10.6 L'affittuaria manterrà la proprietà dei nuovi e diversi beni (non sostitutivi dei beni facenti parte dell'azienda) che decidesse di immettere nell'azienda a partire dalla data di efficacia del presente contratto, inclusi i

beni facenti parte del magazzino di nuova costituzione; in conseguenza, tali beni non saranno restituiti in caso di restituzione dell'azienda e non saranno considerati quali incrementi di inventario, ai sensi dell'art. 2561 c.c. L'affittuaria si impegna a mantenere i beni sostituiti a disposizione della Concedente per tutta la durata del Contratto, salvo che la Concedente ne autorizzi per iscritto la cessione;

11) Ispezioni della CONCEDENTE

11.1 La CONCEDENTE ha diritto di effettuare alla presenza di un incaricato dell'AFFITTUARIA, anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controllare l'azienda con accessi in loco, almeno una volta al mese, rilasciando ricevuta all'AFFITTUARIA di ogni verifica o ispezione effettuata. Tali accessi dovranno in ogni caso essere preventivamente, con congruo anticipo, concordati per iscritto tra le Parti e non dovranno in ogni caso arrecare alcun disturbo od impedimento per l'AFFITTUARIO al regolare funzionamento delle attività ed erogazione dei servizi oggetto del ramo affittato.

12) Obblighi dell'AFFITTUARIA

12.1 L'AFFITTUARIA si impegna a:

- a) custodire e utilizzare il ramo d'azienda in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle autorizzazioni ad operare ed alle norme antinfortunistiche, giuslavoristiche e sanitarie vigenti di tempo in tempo;
- b) effettuare tutte le denunce necessarie e sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso.

12.2 L'AFFITTUARIA può eseguire sui beni strumentali ricevuti in locazione le addizioni, le innovazioni e le migliorie non scindibili dal complesso aziendale ritenute utili, che resteranno assunte dal ramo di azienda oggetto di affitto, salvo diritto ad equo indennizzo.

13) Rapporti di lavoro subordinato e di collaborazione

13.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2112 cod. civ. la CONCEDENTE dichiara che non risultano in forza al ramo d'azienda oggetto di affitto lavoratori dipendenti.

Resta comunque a carico della CONCEDENTE qualsivoglia debito relativo agli stipendi ed ad ogni altra competenza, sino alla data di sottoscrizione del presente accordo ex art. 3.1 del presente contratto, nonché del trattamento di fine rapporto e dei ratei di ferie, tredicesima ed altre eventuali mensilità per il periodo antecedente al presente atto, permessi non goduti maturati alla data di effetto del presente atto per i quali l'AFFITTUARIA non subentra, né assume in carico i relativi debiti.

La CONCEDENTE garantisce all'AFFITTUARIA che la posizione contributiva ed assicurativa dei dipendenti legati al ramo di azienda in oggetto, è conforme alla legge, che non esistono con essi contenziosi in essere né con gli Istituti (INPS, INAIL, Ispettorato Lavoro, Erario, UPLMO) per inadempienze di carattere normativo, contrattuale, legislativo, contributivo.

In qualunque caso trovassero ingresso vertenze stragiudiziali o giudiziali

riguardanti i dipendenti riferite al periodo fino alla data di effetto del presente contratto di affitto di ramo di azienda l'AFFITTUARIA sarà tenuta totalmente indenne dalla CONCEDENTE anche per le spese legali necessarie ed opportune.

13.2 La CONCEDENTE dichiara inoltre che i corrispettivi versati ai soggetti aventi un rapporto di lavoro subordinato od autonomo sono sempre stati conformi a quanto stabilito contrattualmente e, comunque, si impegna a manlevare l'AFFITTUARIA da qualsivoglia onere e responsabilità in relazione alle eventuali pretese che i soggetti sopra citati dovessero avanzare anche nei confronti dell'AFFITTUARIA in relazione ai predetti rapporti. Dichiara altresì che non esistono, alla data di stipulazione del presente atto, contenziosi e/o crediti a qualunque titolo vantati, potenzialmente vantati, dai suddetti soggetti nei confronti della CONCEDENTE, con esclusione di quelli di cui agli allegati;

14) Cessione del contratto e sub-affitto

14.1 Il ramo d'azienda oggetto di affitto non potrà essere concesso in subaffitto, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altra persona, fisica o giuridica, senza il consenso scritto sia della CONCEDENTE che dell'AFFITTUARIA, pena, in difetto, la risoluzione di diritto del presente contratto.

14.2 Parte CONCEDENTE con la sottoscrizione del presente contratto autorizza sin d'ora parte AFFITTUARIA a sub appaltare parte o tutti i servizi oggetto del ramo d'azienda affittato.

15) Cessazione del contratto

15.1 Alla scadenza del contratto, in assenza di rinnovo, l'AFFITTUARIA dovrà documentare l'avvenuto pagamento di tutti gli acquisti fatti, dei corrispettivi dei contratti stipulati, dei contributi previdenziali e assistenziali e delle ritenute a titolo di sostituto di imposta, nonché l'effettiva effettuazione dei versamenti afferenti imposte e tasse maturate e di competenza esclusivamente del periodo oggetto di affitto.

15.2 I crediti ed i debiti per rapporti sorti nel corso dell'affitto, anche se verranno a scadere successivamente alla cessazione del contratto, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico dell'AFFITTUARIA.

15.3. Nel termine di quindici giorni successivi allo scioglimento del contratto, qualunque ne sia la ragione, l'Affittuaria si impegna a rinunciare alla titolarità di tutte le licenze e le autorizzazioni alla stessa volturate in esecuzione del presente accordo e ad adempiere, a tal fine, a qualsiasi formalità gli venisse richiesta per far rientrare la concedente nella titolarità degli stessi.

16) Riconsegna dell'azienda

16.1 Al termine del contratto l'AFFITTUARIA sarà tenuta a riconsegnare alla CONCEDENTE il ramo d'azienda nelle consistenze in cui si trova alla data odierna, salvo il normale deperimento, obsolescenza e consumo derivante dall'uso senza alcun onere per l'AFFITTUARIA.

16.2 Le PARTI, all'atto della riconsegna, provvederanno a redigere un inventario dei beni oggetto di restituzione e facenti parte del ramo di azienda affittato. Le eventuali differenze materiali saranno oggetto di

conguaglio in denaro.

16.3 Qualora dovesse sussistere controversia in ordine alla redazione dell'inventario, lo stesso sarà redatto da un esperto che verrà designato dal Presidente del Tribunale di Milano su istanza della parte più diligente. L'esperto redigerà l'inventario e determinerà gli eventuali conguagli entro trenta giorni dall'accettazione dell'incarico con decisione inappellabile e vincolante per le PARTI;

16.4 Qualora l'affittuaria acquistasse l'azienda o, comunque, (in forza della proposta allegata sub P) divenisse socio unico di OBRAS, non si farà luogo alla restituzione dell'azienda stessa che, pertanto, rimarrà senza soluzione di continuità in capo all'AFFITTUARIA e, in deroga a quanto previsto dagli artt. 2561 e 2562 c.c., nessuna somma dovrà essere corrisposta dalle Parti in relazione alle differenze di inventario.

16.5 Qualora invece l'affittuaria non acquistasse l'azienda o, comunque non divenisse socio unico di OBRAS, ferma l'applicazione degli artt. 1592 c.c. e 1593 c.c., la CONCEDENTE si impegna sin d'ora al sub ingresso nei rapporti di lavoro – relativamente e nei limiti delle esigenze del ramo d'azienda affittato - in essere in capo all'AFFITTUARIA al momento della restituzione del ramo d'azienda.

17) Deduzione delle quote di ammortamento

17.1 Le PARTI convengono, in forza della deroga all'art. 2561 ultimo comma C.C, che la deduzione fiscale e civilistica delle quote di ammortamento dei beni costituenti il ramo d'azienda spetti alla CONCEDENTE quale proprietaria dei beni stessi, in deroga all'art. 102, ottavo comma, DPR 917/86; a tal proposito, nella determinazione del corrispettivo del canone annuale, si è tenuto conto dell'onere che l'AFFITTUARIA si assume con la sottoscrizione del presente atto.

18) Spese di registrazione

18.1 Le spese della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico dell'AFFITTUARIA. Trattandosi di rapporto soggetto a imposta sul valore aggiunto, le PARTI dichiarano che il presente contratto è assoggettato ad IVA e conseguentemente chiedono che il contratto sia assoggettato a imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131 e successive modificazioni e integrazioni.

19) Foro competente

19.1 Qualsiasi controversia tra le PARTI in merito all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà demandata in via esclusiva al Foro di Milano.

Milano, lì 31 (trentuno) marzo 2014 (duemilaquattordici)

La CONCEDENTE

L'AFFITTUARIA

f.to Claudio Cogorno

f.to Antonio Denti

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di aver preso conoscenza di tutte le condizioni del retroesteso contratto e specificamente approvano le seguenti clausole:

2, 3, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16 e 19.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, lì 31 (trentuno) marzo 2014 (duemilaquattordici)

f.to Claudio Cogorno

f.to Antonio Denti

N. 36.520 di Repertorio

N. 17.189 di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Il **trentuno marzo duemilaquattordici**, in Milano, Piazza Pio XI, n. 1, nel mio studio.

31 marzo 2014

Certifico io sottoscritto Prof. Avv. **Ubaldo La Porta**, Notaio in Milano, iscritto nel ruolo dell'omonimo distretto notarile, che i signori:

Claudio Cogorno, nato a Monte Cremasco il 23 giugno 1961, domiciliato per la carica di unico liquidatore della società per azioni "OBRAS S.p.A. in liquidazione", presso la sede sociale in Milano, viale Bianca Maria n. 28 e **Antonio Denti**, nato a Crema il 17 luglio 1959, domiciliato per la carica di unico amministratore della società a responsabilità limitata "COMFORT HOTEL & RESORTS S.r.l." presso la sede sociale in Milano, viale Umbria 126, della cui identità personale sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede, di cui ho dato lettura, in calce, a margine dei fogli intermedi e di quanto allegato, alla mia presenza, alle ore dodici e dieci.

f.to Ubaldo La Porta notaio