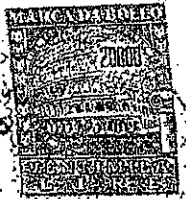


NO. 4304
G. R. ...
S. ...
Fisc. ...
M. IVA: 01465170635
N. 9902 Repertorio
22/87



N. 3704 Raccolta

CESSIONE E AFFITTO DI AZIENDA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto *il ventinotto di marzo*
in Ischia Via Caracciolo 39

Innanzi a me dott. Vincenzo de Falco Giannone, notaio in Na-
poli, con studio alla Via G. Bausan n. 39, iscritto al Colle-
gio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata
e Nola, con l'assistenza dei testi idonei e a me noti Signori:

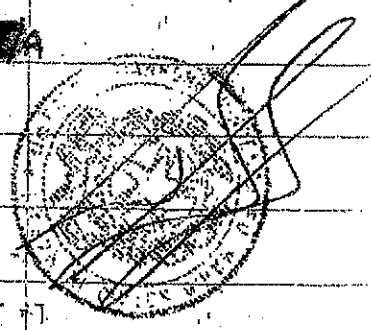
[REDACTED]

Napoli
A. Pubb.
14-1-99

CO. 10 030007

SI SONO COSTITUITI I SIGNORI

[REDACTED]



[redacted] dal Registro Imprese di Napoli, Partita [redacted]

domiciliato per la carica presso la sede sociale.

Della identità personale dei costituiti in notaio sono certo/

PREMESSO

- che in data 29-10-1992 la Sig.ra [redacted] locava al
Sig. [redacted] l'esercizio alberghiero con denominazione

[redacted] come da contratto di fitto registrato il
18-11-1992 in Ischia al n. [redacted]

- che il 17-1-1994 il Sig. [redacted] costituiva con altra
persona [redacted], con

sede in [redacted] alla quale conferiva, tra
l'altro, la conduzione dell'azienda alberghiera sopra menzionata;

- che in data 30-1-1994 la locatrice [redacted] la ricordata società stipulavano nuovo contratto di locazione di azienda per anni quindici a partire dalla data della stipula;

nel quale contratto si precisava che l'azienda locata era costituita tra l'altro di venticinque stanze, locale portineria, bar, ristorante, cucina, dispensa, terrazze, giardino - pineta, piscina e parcheggio oltre ad altri servizi (come meglio

specificato nell'art. 2 del detto contratto) e che all'attuale consistenza quantitativa e qualitativa dell'azienda si erano aggiunti mercè le migliorie e le integrazioni non solo curate ma anche pagate dalla parte conduttrice (art. 6 comma terzo) alla

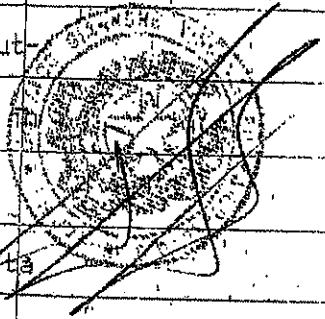
quale si sarebbe corrisposta indennità - impegno senza limiti

Atto di Amministrazione



temporali - e per tali apporti e per quelli successivi che fossero stati utili, anche quando non necessari, ed autorizzati. Si menzionava inoltre un deposito cauzionale di L. 50.000.000;

- che poco dopo la sottoscrizione di quell'atto la locatrice, sospinta da persone terze, imponeva alla conduttrice - che per ragioni morali non era in condizioni di resistere alle pressioni sue - la stipula di un diverso contratto (in data 23-10-1995) che sotto la specie di "rettifica ed integrazione" del contratto precedente non solo ne abbreviava la durata ma ne modificava sostanzialmente i patti a danno della conduttrice, tra l'altro negando a costei qualsiasi riconoscimento degli apporti praticati in favore dell'azienda; a malgrado del fatto che nello stesso atto fosse riconosciuto che la conduttrice aveva stipulato un mutuo di ban 500.000.000 proprio in contemplazione dei lavori ancora da fare all'immobile;



- che medio tempore la conduttrice, considerata la negatività economica della gestione evidenziata dai più recenti bilanci, si è resa conto di avere nell'ultimo atto di affitto erroneamente accolto l'imposizione da parte della locatrice di condizioni non rispettose né della successione obiettiva degli eventi aziendali, né dell'apporto storicamente dato dalla conduttrice all'immobile aziendale ancor prima che allo sviluppo generale dell'azienda globalmente considerata (con promozione da parte della guide specializzata dalla categoria due stelle

alla categoria tre stelle), né dei risultati economici della gestione, ed ha manifestato intenzione di lasciare la gestione; il che ha indotto la locatrice a ripensare il rapporto e ad aderire alla richiesta della conduttrice di stipulare con la conduttrice un nuovo atto che ne integri l'apporto e ne riconosca i consequenziali diritti all'azienda stessa con il riconoscimento di una compartecipazione a questa, prima ancora che a fittarle la quota ancora alla Piro spettante.

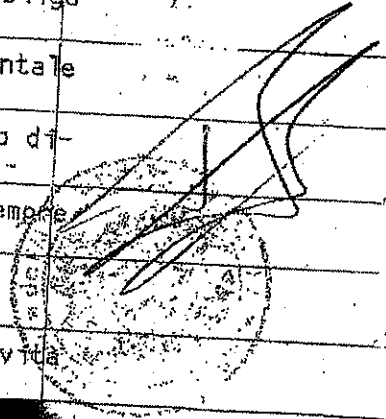
Tutto ciò premesso le parti addivengono alle seguenti patturezioni:

1) Il ricordato contratto intitolato "atto di rettifica ed integrazione di contratto di affitto di azienda alberghiera" stipulato [redacted] con scrittura privata autenticata dal not. Arturo di Ischia, e relativo alla azienda alberghiera denominata [redacted] è dichiarato nullo comechè non corrispondente né alla verità storica dei fatti pregressi né alla volontà delle parti; ed in ogni caso da esse consensualmente annullato.

2) Le parti d'accordo riconoscono gli apporti lavorativi ed economici dati alla azienda dal [redacted] ancor prima della costituzione dell'attuale conduttrice, poi da lui come crediti verso la locatrice conferiti con la conduzione di azienda alla società sopra costituita, nonché per gli apporti dati da questa società fin dalla sua costituzione anteriore alla stipula dell'oggi annullato contratto di affitto, e so-



prattutto successivamente - apporti economici che hanno tra-
 sformato non solo quantitativamente l'azienda alberghiera pri-
 ma esistente, rendendola tutt'altra cosa da quella estremamen-
 te rudimentale e familiare che era. Tali apporti possono valu-
 tarsi non inferiori a L. 120.000.000. (centoventimilioni) ed in
 ogni caso pari per lo meno al 50% (sessanta per cento) del va-
 lore attuale dell'azienda. Pertanto [redacted] de alla
 società [redacted] una quo-
 ta indivisa pari al 50% dell'azienda. La società [redacted]
 [redacted] espressamente rinunzia nei
 confronti della [redacted] che resta proprietaria dell'altro
 40% (quaranta per cento) dell'azienda al credito derivante da
 tali apporti. La identificazione di tali quote ideali corri-
 sponde sia alla precise volontà delle parti che all'obbligo
 morale della [redacted] riconoscere l'apporto fondamentale
 della conduttrice. Peraltro le quote ideali non potranno di-
 ventare quote pro diviso, restando l'azienda ora e per sempre
 una ed indivisibile.



Le parti precisano che l'immobile in cui è svolta l'attività
 aziendale resta di proprietà esclusiva della [redacted]
 cendo parte del coacervo aziendale il solo godimento dell'im-
 mobile stesso.

3) La sig.ra [redacted] concede in affitto al [redacted]
 [redacted] quota dell'a-
 zienda alberghiera così composta: godimento di edificio di tre

piani composto da ventisei stanze, locale portineria-bar, sala ristorante, cucina e dispensa, terrazzi, giardino-pineti, piscina e parcheggio, per una superficie complessiva di circa 1.900 mq., oltre che dalla proprietà dei beni mobili e dalle attrezzature descritti nel foglio inventario, allegato al presente contratto e che qui si ha per integralmente riportato e trascritto (Allegato A).

Sono esclusi dal presente contratto di affitto di azienda alberghiera il godimento dei locali siti al piano terra (vecchia costruzione) già occupati attualmente dalla concedente Piro Vittoria composti da numero due camere da letto, stanza da pranzo-soggiorno, cucina e bagno che restano nella esclusiva disponibilità della sig.ra Piro Vittoria vita sua naturale durante, mentre a sua morte ritorneranno a far parte a pieno titolo ed automaticamente, dell'azienda locata, venendo a cessare il comodato ad personam a quella unità relativo.

4) Il complesso aziendale viene concesso dalla [redacted] per la quota che è ancora sua, in affitto all' [redacted] s.a.s. per essere adibito esclusivamente ad albergo o pensione, con il divieto per l'affittuaria di cambiarne la destinazione, salvo che per quanto concerne due camere e bagno che la conduttrice potrà adibire eccezionalmente ad abitazione soltanto del suo amministratore e del suo nucleo familiare.

5) La durata dell'affitto è stabilita di accordo in anni nove

(9) con inizio dal 1, gennaio 1999

Ed il rinnovo per ulteriore novennio seguirà tacitamente ove non sopravvenga diniego di rinnovo come stabilito dall'art. 28 Legge 392/78 per gli affitti di immobili non abitativi.

6) Il canone di affitto annuo ³viene convenuto in L. 24.000.000 (ventiquattromilioni) pagabile in due rate semestrali posticipate di L. 12.000.000 (dodicimilioni) ciascuna e versate entro

il 1 luglio ed il 1 gennaio di ciascun anno posticipatamente

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dall'inizio del secondo anno di affitto secondo le variazioni del potere di acquisto della lira e così di anno in anno.

Le variazioni in aumento del canone non potranno essere superiori a .75% di quelle accertate dall'ISTAT.

7) ~~_____~~ riconosce che le opere di ristrutturazione del complesso alberghiero fino ad oggi realizzate sono state a totale carico del ~~_____~~ e le parti convergono al termine della locazione resteranno, con tutti gli altri apporti della conduttrice, parte dell'azienda inseparabilmente; così come tutte le opere e gli incrementi futuri e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'azienda, incluso ovviamente l'immobile, cederà a carico della conduttrice.

8) Le parti espressamente convengono che le residue rate del mutuo saranno pagate dalla società affittuaria alle pattuite scadenze in quanto della loro incidenza si è tenuto conto in

sede di determinazione del canone. ⁴

Il mancato pagamento, anche solo di parte delle dette rate, determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto con immediata restituzione del bene alla concedente cui farà carico il pagamento delle rate successive.

9) Per il momento della estinzione del contratto per scadenze del termine finale - quando che questi maturi in dipendenza degli eventuali successivi rinvii novennali - si convengono i patti seguenti:

- a). Le parti chiederanno al Pretore di Ischia di nominare un arbitro super partes che quantifichi il valore dell'azienda;
- b) Entro 60 giorni dalla comunicazione da parte di costui del deposito del lodo, la conduttrice avrà facoltà di far pervenire alla locatrice offerta di acquisto della stessa (con detrazione del 60% della somma corrispondente alla quota dell'offerente) per il prezzo così determinato;
- c) In mancanza, entro gli ulteriori 60 giorni la locatrice o suoi aventi causa potranno essi stessi offrire l'acquisto (sempre con la detrazione del 40% della somma corrispondente alla quota dell'offerente) del ricordato prezzo di stima;
- d) Solo decorso anche quest'ultimo termine le parti potranno chiedere la subastazione al prezzo determinato o la divisione dell'azienda.

10) Resta vietato all'affittuaria di mutare la destinazione convenuta e resta, altresì, vietata la subcessione, totale o

ad I.V.A. in quanto quella fittata e l'unica azienda della
concedente (Circolare M.F. 19/3/1985 n. 26/31.12.1985 e n. 72
del 4/11/1986).

17) L'affittuaria è obbligata a restituire i locali in cui è
esercitata l'azienda e tutti i beni mobili indicati nell'alle-
gato inventario, al termine del presente affitto.

18) L'azienda è munita dell'autorizzazione del Sindaco di I-
schia n. 75/1989 *data alla prima fusione, con n° 128 del 21*
aprile 1994 rilevata alla società conduttrice

Di questo atto in parte scritto con sistema elettronico da
persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli tre
per facciate dieci, ho dato lettura, unitamente a quanto alle-
gato, presenti i testimoni, alle parti che lo approvano.

(1) adde "a meno dei vincenti. Indipendenti"

(2) annulla "17" e sostituisce "37"

(3) adde "per la quota del quaranta per cento (40%)
della quota azienda data in f. 10"

(4) adde "complesso dell'intera durata della
locazione"

(5) annulla "quote"

part. alla cartata sentite e tutte da una
il tutto presso i testi, apposite e sottoscritte

~~_____~~
~~_____~~