

COPIA

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO AZIENDALE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, le parti:

- "IMPIANTI SCOTER S.R.L.", con sede in San Vito di Cadore (BL), Corso Italia n. 23, capitale sociale di Euro 1.278.174,18 (unmilione duecentosettantottomilacentosettantaquattro virgola diciotto), interamente versato, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Belluno e codice fiscale n. 00210240255, (REA BL-42019),

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante legale signor:

- BELLI ALBINO, nato a San Vito di Cadore (BL) il 16 febbraio 1958, ivi residente in Via Ladinia n.22, impiegato, codice fiscale BLL LBN 58B16 I392B;

munito dei necessari poteri in forza del vigente Statuto Sociale,

quale parte concedente;

- "F.F.D. DI FUNDONE AARON & C. Snc" con sede in San Vito di Cadore (BL), località Brosolas snc, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Belluno e codice fiscale 01006180259, in persona dei suoi unici soci e rappresentanti legali signori:

- Fundone Renato, nato a Pieve di Cadore (BL) il 10 settembre 1970, residente in San Vito di Cadore (BL), via Mosigo n. 51, commerciante, codice fiscale FND RNT 70P10 G642L;

- Fundone Aaron, nato a San Candido (BZ) il 16 giugno 1982, residente in San Vito di Cadore (BL), via Roma 24/B, commerciante, codice fiscale FND RNA 82H16 H786P;

- Dadiè Corrado, nato a Pieve di Cadore (BL) il 12 novembre 1970, residente in Borca di Cadore (BL), via Croera 6/A, commerciante, codice fiscale DDA CRD 70S12 G642L,

muniti dei necessari poteri in forza dei vigenti patti sociali,

quale parte affittuaria;

premettono quanto segue.

a) La società "Impianti Scoter s.r.l.", nell'ambito della propria attività di esercente impianti a fune in Comune di San Vito di Cadore, ha gestito, in via complementare, nell'interesse della più ampia qualità del servizio turistico, attività di bar ristorazione tramite stazioni di ristoro site in area sciabile; attività questa che, per ragioni organizzative, non ha più inteso gestire direttamente, affidandola a conduttori di provata serietà e professionalità.

b) Le parti intendono stipulare un contratto d'affitto di ramo aziendale avente ad oggetto il punto di ristoro costituito dal complesso di beni, mobili ed immobili, materiali ed immateriali, di seguito elencati, organizzati dalla concedente, sotto tale forma all'insegna "Ski Bar Tambres".

c) Le parti convengono che trattasi di affitto d'azienda, essendo esclusa qualsiasi altra figura contrattuale, ed in par-

REGISTRATO A BELLUNO

il 09/12/2013

al n. 4730 serie 17

Esatte € 168,00

di cui € / trascr.

32043 CORTINA D'AMPEZZO (BL) - Via del Mercato, 14 - Tel. 0436 860212 - Fax 0436 868255
E-Mail: fruggiero.2@notariato.it

Avv. FRANCESCA RUGGIERO - NOTARIO



ticolare essendo esclusa l'ipotesi della locazione.

Ciò premesso,

quale parte integrante e sostanziale del presente atto,
si conviene quanto segue.

Articolo 1

La "Impianti Scoter Srl" come sopra rappresentata, concede in affitto alla società "F.F.D. DI FUNDONE AARON & C. SNC", la quale, come sopra rappresentata, dichiara di accettare, il ramo d'azienda descritta nelle premesse, ivi compresa tutta l'attrezzatura, i beni strumentali, gli arredi e corredi, e gli impianti esistenti, dettagliatamente elencati nell'allegato "A".

Articolo 2

Il presente contratto, avente carattere stagionale, limitatamente al periodo invernale, decorre dal 3 (tre) dicembre 2013 (duemilatredici) e scadrà il 30 (trenta) aprile 2014 (duemilaquattordici), rinnovandosi automaticamente per i due periodi stagionali successivi.

Qualora non intervenga disdetta, a mezzo di lettera raccomandata a r., da comunicarsi entro il 30 giugno 2016, il contratto si rinnoverà tacitamente di anno in anno per lo stesso periodo.

Alla scadenza del 30 (trenta) aprile di ogni anno e, nel caso di rinnovo, entro la stessa data per gli anni avvenire, l'azienda sarà restituita alla società concedente libera da persone e cose di proprietà dell'affittuaria, per essere poi riconsegnata in gestione con il 1° (primo) dicembre dello stesso anno.

Articolo 3

Il canone d'affitto è stabilito consensualmente dalle parti in euro 10.500,00 (diecimilacinquecento virgola zero zero), oltre all'Iva, da corrispondersi in due rate anticipate di euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero) ciascuna, oltre Iva, entro e non oltre il giorno cinque dei mesi di gennaio e aprile, mediante accredito a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della concedente in essere presso la locale Cassa Rurale ed Artigiana e delle Dolomiti.

Nell'eventualità in cui la concedente non dovesse aprire l'impianto seggiovia Tambres con il giorno 8 (otto) dicembre, il canone subirà una riduzione giornaliera di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo rispetto all'apertura dell'impianto.

Dall'inizio del secondo periodo stagionale e così di seguito, il canone sarà automaticamente aggiornato, senza necessità di alcuna formale richiesta ed in misura piena, sulla base della variazione verificatasi rispetto all'anno precedente, sulla base dei valori Istat comunicati dalla Camera di Commercio di Belluno.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della affittuaria, qualunque ne sia

il titolo.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, per qualunque causa, costituirà l'affittuaria in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. .

Resta in ogni caso salvo il diritto della società concedente al risarcimento dei danni ed il diritto alla risoluzione per inadempimento ex art. 1453 c.c.

Articolo 4

Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le attrezzature e gli impianti sono in efficiente stato di funzionamento e che gli arredi sono in buono stato di conservazione.

Articolo 5

L'affittuaria si obbliga a gestire il ramo d'azienda affittata in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e a mantenere inalterati l'immagine e il livello dell'azienda.

L'affittuaria si obbliga, inoltre, ad usare gli impianti e le attrezzature con la massima cura e diligenza, provvedendo a sue spese a tutte le opere di riparazione e di manutenzione ordinaria.

Sono a carico della concedente le manutenzioni e riparazioni di natura straordinaria.

Articolo 6

L'affittuaria si obbliga altresì a stipulare a proprio carico adeguata polizza assicurativa a copertura dei rischi relativi alla responsabilità civile, con adeguati massimali. Copia della polizza dovrà essere esibita alla società concedente.

Articolo 7

L'eventuale immissione di altri beni (arredi o attrezzature) nell'azienda da parte dell'affittuaria non comporterà, in espressa deroga di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 2561 ultimo comma e 2562 c.c., alcun diritto di quest'ultima per la conseguente differenza tra la consistenza d'inventario all'inizio e al termine del periodo di affittanza, ma soltanto la facoltà di asportare i beni o arredi aggiunti.

Articolo 8

E' fatto espresso divieto alla società affittuaria di cessione o subaffitto, totale o parziale, dell'azienda o dei locali in cui essa viene esercitata.

Articolo 9

E' fatto esplicito divieto all'affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie senza il preventivo consenso scritto della concedente.

In ogni caso, al termine del periodo di affittanza la concedente avrà diritto di pretendere la messa in pristino, a spese dell'affittuaria, oppure di ritenere tali opere senza alcun compenso.

La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso



dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il consenso scritto.

Articolo 10

Tutti i crediti ed i debiti per rapporti sorti nel corso del presente contratto, anche se dovessero venire a scadere, o essere fatti valere, posteriormente alla cessazione del rapporto, restano rispettivamente a vantaggio e a carico dell'affittuaria.

Articolo 11

Tutte le tasse, imposte e contributi relativi all'esercizio dell'azienda sono a carico dell'affittuaria.

Articolo 12

Per quanto concerne le deduzioni fiscali, le parti pattuiscono e si danno reciprocamente atto che la concedente dedurrà dal proprio reddito fiscale le quote di ammortamento dei beni di sua proprietà e che la società affittuaria dedurrà il canone d'affitto, facendo le parti espressa deroga, al fine sopra descritto, alle norme degli artt. 2561 e 2562 del codice civile, in quanto nel determinare il canone di affitto si è tenuto conto dell'onere relativo agli ammortamenti.

Articolo 13

L'attività dovrà essere gestita, senza interruzione e nel rispetto degli orari concordati, per l'intero periodo di apertura degli impianti sportivi.

L'affittuaria si obbliga a collaborare e, se del caso, gestire tutte quelle iniziative che la concedente intenderà promuovere, anche a mezzo di Consorzi e Associazioni collegate alla concedente ed organizzare nel corso della stagione invernale fiaccolate, manifestazioni sportive e locali.

E' vietata all'affittuaria l'occupazione delle superfici esterne del locale sede dell'azienda, non espressamente incluse nel presente contratto, con materiali vari, cassette, rifiuti ecc.

Articolo 14

L'affittuaria esonera espressamente la concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che dovessero ad essa derivare dal fatto o dall'omissione di propri dipendenti o di terzi in genere.

Articolo 15

La riconsegna dell'azienda alla scadenza del periodo convenuto dovrà avvenire puntualmente senza pretendere alcunché, né per indennità di sorta, né a titolo di incremento dell'avviamento commerciale, né per altro titolo.

Articolo 16

L'affittuaria, alla scadenza del contratto, o alla data di risoluzione dello stesso, qualora intervenisse prima della sua scadenza, dovrà restituire le autorizzazioni e le licenze, e compiere ogni altro adempimento burocratico richiesto per consentire l'immediata volturazione e retrocessione in favore della concedente stessa.

Articolo 17

L'affittuaria si assume tutte le responsabilità civili, penali ed amministrative di ogni genere, inerenti l'esercizio del ramo d'azienda affittata e si obbliga a rispettare rigorosamente tutte le disposizioni di legge, comprese le norme in materia di pubblica sicurezza, inerenti all'esercizio stesso.

Articolo 18

Ai sensi della vigente normativa in materia di certificazione energetica, la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica del fabbricato comprensiva dell'Attestato di prestazione energetica relativo alla suddetta unità immobiliare redatto in data 28 novembre 2013 dal geometra Renzo Doriguzzi Bozzo, iscritto all'ordine dei Geometri della provincia di Belluno al n. 818, che si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte affittuaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica del fabbricato o dell'unità immobiliare.

La parte concedente dichiara che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

Articolo 19

Qualunque modifica del presente contratto deve essere stipulata per atto scritto.

Per tutto quanto non espressamente convenuto con il presente contratto si rinvia alle norme dettate dal codice civile in materia di affitto d'azienda.

Articolo 20

Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a carico della società affittuaria.

Si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, in quanto i canoni di affitto sono soggetti ad Iva.

f.to: Albino Belli

Fundone Renato

Aaron Fundone

Dadiè Corrado

Repertorio n.12725

Raccolta n.6852

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Francesca Ruggiero, Notaio in Cortina d'Ampezzo, iscritta al Collegio Notarile di Belluno, che i signori:

- BELLI ALBINO, nato a San Vito di Cadore (BL) il 16 febbraio 1958, ivi residente in Via Ladinia n.22, impiegato; nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentante legale della società:

- "IMPIANTI SCOTER S.R.L.", con sede in San Vito di Cadore (BL), Corso Italia n. 23, capitale sociale di Euro 1.278.174,18 (unmilione duecentosettantottomilacentosettantaquattro virgola diciotto), interamente versato, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Belluno e codice fiscale n. 00210240255 (REA BL-42019), munito dei necessari poteri in forza del vigente Statuto Sociale;

- Fundone Renato, nato a Pieve di Cadore (BL) il 10 settembre 1970, residente in San Vito di Cadore (BL), via Mosigo n. 51, commerciante;

- Fundone Aaron, nato a San Candido (BZ) il 16 giugno 1982, residente in San Vito di Cadore (BL), via Roma 24/B, commerciante;

- Dadiè Corrado, nato a Pieve di Cadore (BL) il 12 novembre 1970, residente in Borca di Cadore (BL), via Croera 6/A, commerciante;

in qualità di unici soci e rappresentanti legali della società:

- "F.F.D. DI FUNDONE AARON & C. Snc" con sede in San Vito di Cadore (BL), località Brosolas snc, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Belluno e codice fiscale 01006180259,

muniti dei necessari poteri in forza dei vigenti patti sociali;

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno in calce alla scrittura che precede nonché a margine degli altri fogli e sull'allegato, apposto la loro firma alla mia presenza.

In Cortina d'Ampezzo, nel mio studio, in via del Mercato n. 14, lì tre dicembre duemilatredici (03/12/2013) alle ore dieci.

F.TO: FRANCESCA RUGGIERO (L.S.)

=====

ALLEGATO " A "
AL REP. N. 12725
E RACC. N. 6852

INVENTARIO SKI BAR TAMBRES novembre 2013

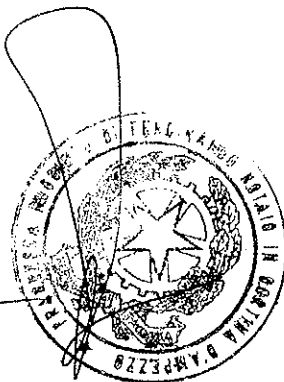
- 1 spremiagrumi elettrico
- 1 fornello tostiera con pinze
- 1 affettatrice
- 1 forno microonde Sades
- 1 piastra elettrica
- 1 aspirapolvere Yamoto
- 1 tagliere legno
- 5 contenitori in plastica bianchi rettangolari per brioches con coperchio e 2 senza coperchio
- 1 contenitore plastica trasparente con posate varie
- 1 contenitore plastica trasparente con accessori da cucina vari
- 10 caraffe
- 100 bicchieri bibita
- 20 bicchieri prosecco
- 15 bicchieri punch
- 15 tazze vetro con manico
- 15 tazze vetro da the con manico più grandi
- 15 bicchierini grappa

- 1 fungo
- 14 sgabelli
- 30 sdraio
- 1 tavolino rettangol. legno piedi in ferro

04/11/2013

Alho Bell
F. ...
A. ...
V. ...

[Handwritten signature]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	5 mesi
Riferimenti catastali	Foglio 27 Particella 246		
Indirizzo edificio	località TAMBRES		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>
Proprietà	IMPIANTI SCOTTER Srl	Telefono	
Indirizzo	Corso Italia, 23 - 32046 S.VITO di CADORE	E-mail	

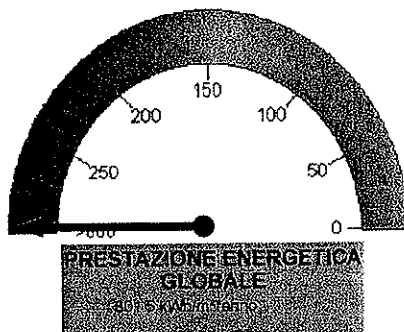
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

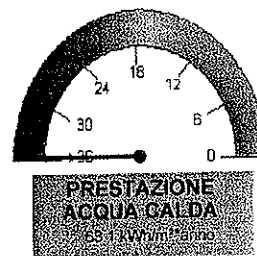
EMISSIONI DI CO2
61.7 kgCO2/m²*anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m²*anno



ALLEGATO "B"
AL REP. N. 12725
E RACC. N. 6852

Limite di legge

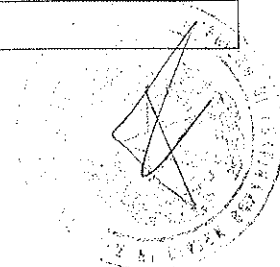


4. QUALITA' INVOLUCRO (Raffrescamento)

I II III IV V

5. Metodologie di calcolo adottate

DOCET

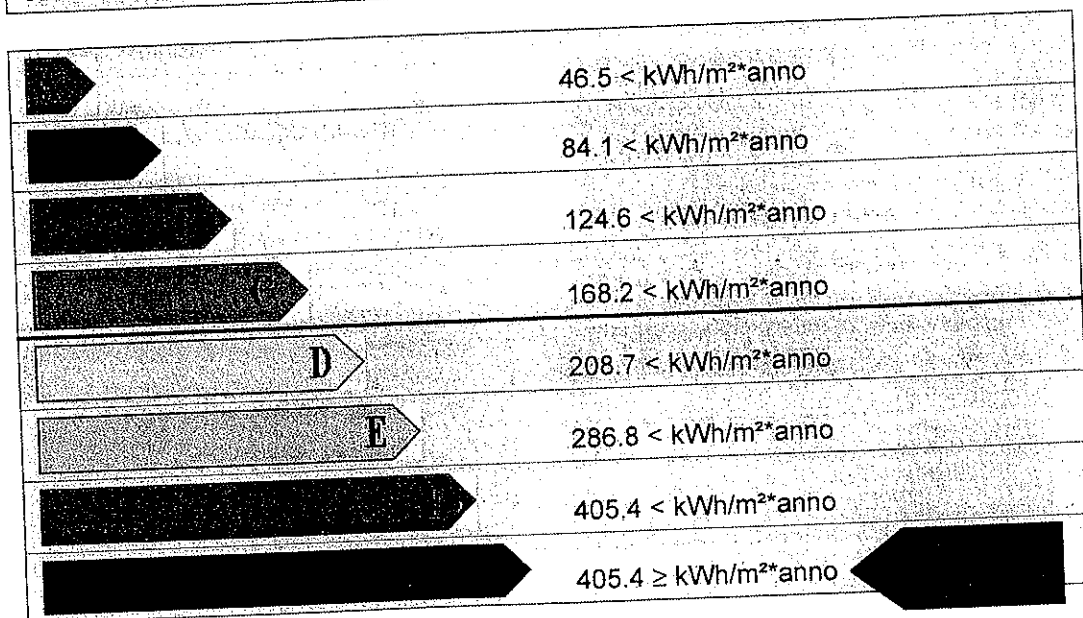


6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1)	; Classe	
2) 2)	; Classe	
3) 3)	; Classe	
4) 4)	; Classe	
5) 5)	; Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE		(<10 anni)
		; Classe kWh/m ² anno

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---



Rif. legislativo = 168.2 kWh/m²*a

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO			8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	738,4	Indice energia primaria (EPacs)
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	150,2	
Indice involucro (EPe,invol)	8,4	Indice involucro(EPi,invol)	284	Fonti rinnovabili
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg)	0,38	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0	

IL
 E'
 INS

 Tipo
 Tipo
 Anni
 Volu
 risca
 Supe
 S (m
 Rapp

 Risca
 Acqui
 sanite
 Raffre
 Fonti


 Proge
 Indirizz
 Proge
 Indirizz

 Costru
 Indirizz
 Direttor
 Indirizz

9. NOTE

IL FABBRICATO E' UNA STRUTTURA RICETTIVA DI TIPO TEMPORANEO AD USO CHIOSCO - LA STRUTTURA SEMPLICE IN LEGNO E' PRIVA DI ISOLAMENTO - NELL'IMMOBILE IL RISCALDAMENTO E' GARANTITO DA SOLE STUFETTE ELETTRICHE. LA DURATA DI INSTALLAZIONE E' LIMITATA ALLA STAGIONE DI APERTURA DEGLI IMPIANTI SCIISTICI DELLA SOCIETA' SCOTTER.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Singola			
Tipologia costruttiva	Edificio prefabbricato			
Anno di costruzione	2013	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	273,6	Superficie utile m²	76	
Superficie disperdente S (m²)	240,8	Zona climatica/GG	F/4180	
Rapporto S/V	0,88	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

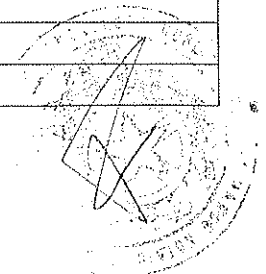
Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustione	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWht)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Sergio Albanello		
Indirizzo	Via A. De Lotto, 13 - 32046 SAN VITO di CADORE	Telefono/e-mail	0436 99331
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore	Impianti Scotter Srl		
Indirizzo	Corso Italia, 23 - 32046 SAN VITO di CADORE	Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Societa'
Nome e cognome / Denominazione	Renzo Doriguzzi Bozzo		
Indirizzo	Via A. De Lotto, 13 - 32046 SAN VITO di CADORE	Telefono/e-mail	0436 99331
Titolo	geoetra	Ordine/iscrizione	818
Dichiarazione di indipendenza	il sottoscritto non ha ruoli nella progettazione e direzione lavori relativa all'installazione dell'edificio ad uso chiosco		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

- 1)
- 2)
- 3)

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico	<input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio	<input type="radio"/>
Provenienza e responsabilita'			

17. SOFTWARE

Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEA
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			


Data emissione
28/11/2013



Copia conforme all'originale firmata
to a norma di legge che si rilascia
per gli USI CONSENTITI

Cortina d'Ampezzo li 12/12/2013

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

