



Dott. Elena Tradii

**ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DI  
CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge e da conservarsi in raccolta fra gli atti del Notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni, tra:

- [REDACTED], [REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede della sottoindicata società, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

"[REDACTED]" [REDACTED], [REDACTED] interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Ravenna con numero, codice fiscale e partita IVA [REDACTED], con R.E.A. n. [REDACTED], a quanto appresso autorizzata dal vigente statuto sociale e dall'atto di nomina di cui alla delibera dell'Assemblea dei soci in data 30 settembre 2021, cui si fa riferimento (qui di seguito, anche per brevità, l'"Affittante"), da una parte

e

- [REDACTED], [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società:

"[REDACTED]" [REDACTED] [REDACTED] interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Padova con numero, codice fiscale e partita IVA [REDACTED], con R.E.A. n. [REDACTED], al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 aprile 2024, cui si fa riferimento, (qui di seguito, anche per brevità, "Affittuaria") dall'altra (l'Affittante e l'Affittuaria sono nel prosieguo denominate congiuntamente le "Parti" e ciascuna di esse una "Parte").

**PREMESSO CHE**

a) in virtù di contratto di affitto di azienda alberghiera autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 30 novembre 2017, numero di rep. 3895 e n. 2662 di Racc. del Notaio registrato a Milano il 19 dicembre 2017 al n. 63026, Serie 1T, l'Affittante ha concesso in affitto alla Affittuaria (già Compal Srl) l'Azienda operante presso il complesso denominato "[REDACTED]" [REDACTED], di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED]3 e detenuto in forza di contratto di locazione immobiliare stipulato tra quest'ultima e [REDACTED] Srl, oggetto del suddetto contratto, il tutto come meglio in-

Registrato a Bologna

il 10 maggio 2024

al num. 20398

serie 1T

esatti € 245,00

dicato e descritto nel contratto e nelle relative planimetrie ad esso allegate che qui si richiamano per considerarsi come parte integrante del presente Atto;

b) con atto di data 15.10.2019 n. 3100 di Rep. del Notaio [REDACTED] di Padova, registrato a Padova in data 23 ottobre 2019 n. 14070 Serie 1T, [REDACTED]

[REDACTED] e, per effetto di tale fusione, quest'ultima è subentrata nel Contratto (come *infra* definito) in qualità di Affittuaria;

c) in seguito le Parti hanno modificato il contratto di cui alla precedente premessa a), giusti successivi atti autenticati nelle firme dal Notaio Elena Tradii di Bologna in data 29 ottobre 2019 Rep. n. 18634, 28 ottobre 2020 Rep. n. 20153, 27 ottobre 2021 Rep. n. 22090, 27 ottobre 2022 Rep. n. 23967 e 20 aprile 2023 Rep. n. 24707 al fine, tra l'altro, di prorogare la Durata del Contratto, da ultimo sino al 30 aprile 2024 (il "**Contratto**");

d) in data 13 maggio 2022 l'Assemblea dei soci di [REDACTED] ha variato la denominazione sociale in [REDACTED] H [REDACTED], con atto a rogito del notaio Riccardo Speranza in Padova n. 41879 di Rep., n. 22999 di Racc.;

e) le Parti hanno manifestato il reciproco interesse in ordine alla ulteriore proroga della durata del Contratto sino al 30 aprile 2027;

f) le Parti, in esecuzione delle intese intercorse, sono quindi addivenute alla determinazione di stipulare il presente atto di modifica parziale del Contratto nei termini di seguito previsti.

**TUTTO CIÒ PREMESSO, si conviene e si stipula quanto segue.**

#### **Articolo 1. MODIFICHE AL CONTRATTO**

**1.1.** Le Parti, a mezzo del presente Atto, convengono di modificare il Contratto nei termini che seguono, impregiudicato ogni diritto e fermo il resto.

i. A parziale modifica del paragrafo 5.1 del Contratto, le Parti convengono di **prorogare la durata del Contratto** fino al 30 aprile 2027. La scadenza naturale del Contratto s'intende pertanto rideterminata al 30 aprile 2027. Al termine della Durata del Contratto, quest'ultimo s'intenderà automaticamente cessato senza bisogno di disdetta ed escluso per patto espresso ogni rinnovo e/o proroga automatica del presente Contratto.

ii. A parziale modifica del paragrafo 6.1 del Contratto, le Parti convengono che per il periodo decorrente dal 1 maggio 2024 al 30 aprile 2027 (il "**Periodo**") il canone annuo dovuto dall'Affittuaria per l'affitto dell'Azienda, è pari ad un importo fisso determinato in Euro 290.000,00 (duecentonovantamila/00) oltre IVA, determinato come segue:

- Euro 97.000,00 (novantasettemila/00) oltre IVA, in relazione al semestre estivo 1 maggio - 31 ottobre di ogni anno re-

lativo al Periodo; e

- Euro 193.000,00 (centonovantatremila/00) oltre IVA, in relazione al semestre invernale 1 novembre - 30 aprile di ogni anno relativo al Periodo.

1.2. Ai fini di chiarezza, resta dovuto dall'Affittuaria il canone di locazione riferito al Periodo, da corrispondersi alla società [REDACTED] ai sensi del Contratto di Locazione.

1.3. Il Canone verrà corrisposto in 4 rate trimestrali anticipate di pari importo, ciascuna da versarsi entro i primi 30 giorni di ogni trimestre.

## **Articolo 2. DICHIARAZIONI E GARANZIE**

2.1. Le Parti riconoscono e convengono che le disposizioni del presente Atto non costituiscono in alcun modo novazione delle disposizioni del Contratto e che, pertanto, fatte salve le modifiche e/o integrazioni espressamente previste dal presente Atto, necessarie per riflettere compiutamente l'intento delle Parti, rimangono fermi ed immutati tutti i patti, i termini e le condizioni previsti dal suddetto Contratto.

2.2. L'Affittante si impegna a dare tempestiva comunicazione del presente Atto alla [REDACTED] ai sensi dell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

2.3. Ciascuna Parte dichiara e garantisce all'altra Parte quanto segue:

(i) è una società validamente costituita ai sensi delle leggi della Repubblica Italiana e ha la capacità e tutti i poteri necessari per concludere e dare esecuzione al presente Atto;

(ii) il proprio firmatario ha i poteri necessari per la valida ed efficace sottoscrizione del presente Atto e per l'adempimento degli obblighi dal medesimo scaturenti;

(iii) non versa in stato di scioglimento o liquidazione, non si trova in stato di insolvenza o di crisi, non è insolvente, fallita o soggetta ad altra diversa procedura concorsuale, né ha domandato di venirvi ammessa, né è stata oggetto di istanze di fallimento, né è parte di accordi che comportino la cessione dei propri beni ai creditori né di diversi accordi di ristrutturazione dei debiti né, per quanto di propria conoscenza, esistono circostanze che possano condurla ad uno stato di insolvenza o di crisi.

In caso di violazione delle dichiarazioni rese e delle garanzie prestate ai sensi del precedente paragrafo 2.3, la Parte inadempiente risarcirà, manleverà e terrà indenne l'altra Parte rispetto a qualsivoglia danno, perdita, spesa, costo, onere, obbligazione o minusvalenza da quest'ultima patita, per effetto di tale violazione.

## **Articolo 3. DISPOSIZIONI FINALI**

3.1. Le pattuizioni dedotte nel presente Atto costituiscono frutto delle trattative liberamente condotte dalle Parti che

ne hanno deliberato il testo quale sopra riprodotto e, pertanto, per quanto occorrer possa, non troveranno applicazione le norme di cui agli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

**3.2.** Il presente Atto, costituisce il complessivo accordo delle Parti in merito alle modifiche al Contratto riportate al precedente articolo 1 e supera qualsiasi documento, accordo scritto o orale, ad esse relativi (il "**Precedente Materiale Negoziale**") e che pertanto, ai fini di chiarezza, null'altro è dovuto dall'Affittuaria a titolo di canone oltre a quanto previsto nel Contratto come modificato dal presente Atto. Di conseguenza le Parti concordano che il Precedente Materiale Negoziale è privo di validità ed effetto alcuno.

**3.3.** Qualsiasi modifica al presente Atto o al Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei cui confronti la stessa viene invocata.

**3.4.** Tutte le spese, i costi e gli oneri comunque connessi alla negoziazione, sottoscrizione ed esecuzione del presente Atto saranno sostenuti da ciascuna Parte per quanto di rispettiva competenza.

**3.5.** Le imposte di registro e di bollo e gli onorari notarili saranno poste a carico di entrambe le Parti nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuno. Le Parti dichiarano che il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**In Bologna, Viale Carducci n. 7.**

**23 (ventitré) aprile 2024 (duemilaventiquattro)**

Firmato: [REDACTED]

Firmato: [REDACTED]

Repertorio n. 26184

Raccolta n. 20103

#### **A U T E N T I C A**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventitré del mese di aprile

23 aprile 2024

**In Bologna, Viale Carducci n. 7.**

Io sottoscritta, dottoressa Elena Tradii, notaio in Bologna ed iscritta al Collegio Notarile di Bologna,

#### **c e r t i f i c o**

che, l'atto che precede è stato sottoscritto, alle ore 10 e 20 minuti, in calce e in margine al foglio intermedio in mia presenza dai Signori:

- [REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede della sottoindicata società, intervenuta al sujesto atto nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

"[REDACTED]

interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Im-

prese presso la C.C.I.A.A. di Ravenna con numero, codice fiscale e partita IVA [REDACTED], con R.E.A. n. [REDACTED], a quanto sopra autorizzata dal vigente statuto sociale e dall'atto di nomina di cui alla delibera dell'Assemblea dei soci in data 30 settembre 2021, cui si fa riferimento;

- [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società, intervenuto al sujesto atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della società:

"[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]) interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Padova con numero, codice fiscale e partita IVA [REDACTED], con R.E.A. n. [REDACTED], a quanto sopra autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 aprile 2024, cui si fa riferimento, della cui identità personale, poteri e qualifica, io notaio sono certo.

Io Notaio ho letto l'atto che precede alle parti.

Firmato: Elena Tradii