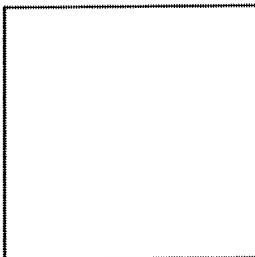
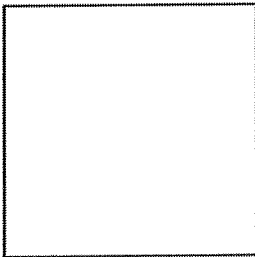
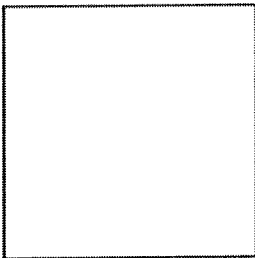


TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare n° 139/2023

IL TECNICO ESTIMATORE

D - Contratti di locazione e Atto di vincolo di destinazione



13/05/2024



**Contratto di locazione a uso abitativo  
ai sensi dell'art. 2, comma 1, della l. 431/98**

L'anno 2020 a questo giorno 7 del mese di gennaio,

e

del 1978 e residente in [REDACTED], di seguito indicato come Conduttore, con la presente scrittura privata, redatta in tre originali ad unico effetto, convengono quanto segue:

**Art. 1 Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta l'unità immobiliare sita in Comune di Chianciano Terme (SI) in Viale della Libertà snc (posto accanto al civico 505) al piano primo, composto di 12,5 vani catastali compresi cucina e servizi e ampio terrazzo a livello.

Tale immobile è autonomamente riscaldato e non è parte di alcun condominio o consorzio ed è fornito di utenza elettrica.

Dati catastali forniti; in N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 19, particella 1, sub 6, Cat. A/2, classe 2, vani 12,5 R.C. € 1258,86.

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche risulta accatastato ad uso abitativo;
- con riguardo alla conformità degli impianti elettrici, risultano conformi ai sensi della attuale normativa;
- con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione APE in copia autenti

Roma n.8647) che precisa in E la classe energetica di appartenenza dell'immobile.

**Art. 2 Durata della locazione, Disdetta e rinnovazione del contratto**

La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 1 gennaio 2020 e scadenza il 31 dicembre 2023.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r presso l'immobile locato, - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r, ovvero via pec e/o mail ai menzionati indirizzi, da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata, ovvero via pec e/o mail ai menzionati indirizzi, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r, ovvero via pec e/o mail ai menzionati indirizzi, di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

**Art. 3 Recesso del Conduttore**

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r ovvero via pec al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

**Art. 4 Canone e pagamento**

Le Parti pattuiscono il canone in annui euro 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00), da pagarsi in rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 200,00 (euro duecento/00), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune



accordo tra le Parti, tra le quali tramite bonifico bancario, con valuta fissa, su conto corrente intestato al Locatore, che questi indicherà.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale anche di una sola rata del canone (ovvero di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone) trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/1978, per qualunque causa, costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 5 Aggiornamento e revisione del canone**

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del mese di dicembre precedente all'anno di aggiornamento suddetto.

#### **Art. 6 Oneri accessori**

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori, non sussistono spese condominiali ma restano a carico del conduttore le spese relative alle tasse sui rifiuti e TASI (solo se non residente). Per quanto qui non menzionato, si fa riferimento alla tabella "oneri accessori" allegato G al D.M. del 20 dicembre 2002.

#### **Art. 7 Deposito cauzionale**

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto versa la somma produttiva di interessi come per legge pari a 3 mensilità e quindi € 600,00 (euro seicento/00).

#### **Art. 8 Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

#### **Art. 9 Sublocazione**

Il Conduttore non potrà, pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

#### **Art. 10 Consegna e riconsegna dei locali**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, tutti gli interni e gli esterni dell'abitazione, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare qualsiasi lavorazione e/o adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare da questo momento in consegna, totalmente libero da persone e mobili, a ogni effetto con il ritiro delle chiavi (in duplice copia), costituendosi custode della medesima.

Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso.

#### **Art. 11 Addizioni e migliorie**

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o migliorie sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta (addizione o miglioria) che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Si fa eccezione per tutti gli impianti di riscaldamento/condizionamento, già presenti nell'appartamento che sono di proprietà del Conduttore.

#### **Art. 12 Manutenzioni e oneri del Conduttore**

Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti.

Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di



manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore.

Ove necessarie e possibili, saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento di luce, del rifornimento del gas, telefono, ecc.

Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali, compresi i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

#### **Art. 13 Riscaldamento e condizionamento**

Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata è di proprietà esclusiva del Conduttore, con il rendimento risultante dal rapporto sopra indicato (APE) consegnato alla parte Conduttrice.

#### **Art. 14 Responsabilità**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, etc, e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria

È pure vietato tenere animali pericolosi.

#### **Art. 15 Riconsegna dell'immobile**

Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, e puliti in ogni loro parte.

#### **Art. 16 Accesso all'immobile**

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna altresì a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

#### **Art. 17 Oneri fiscali e di registrazione**

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti bancari, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, e posta per intero a carico del conduttore.

#### **Art. 18 Clausole essenziali e risoluzione**

Le clausole 2. (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4. (Canone e pagamento), 5. (Aggiornamento e revisione del canone), 6. (Oneri accessori), 7. (Deposito cauzionale), 8. (Destinazione d'uso), 9. (Sublocazione), 10. (Consegna e riconsegna dei locali), 11. (Addizioni e migliorie), 12. (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13. (Riscaldamento e condizionamento), 14. (Responsabilità), hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento giornaliero da parte del Conduttore, escluso ogni compenso e risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

#### **Art. 19 Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali**

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i.

#### **Art. 20 Diritto applicabile**

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del Codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili.



**Art. 21 Modifiche e/o integrazioni del contratto**

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

**Art. 22 Domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso la propria residenza anagrafica. Il locatore indica come indirizzo pec: [lefonti@mypec.it](mailto:lefonti@mypec.it)

**Art. 23 Risoluzione delle controversie**

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno deferite al procedimento di mediaconciliazione e solo in caso di esito negativo al giudice ordinario.

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del Conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 17 (Oneri fiscali e di registrazione), 18 (Clausole essenziali e risoluzione), 19 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 21 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 22 (Domicilio), 23 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

IL LOCATORE



Firmato digitalmente da SALVATORE MUSSUMECI C: IT O: DISTRETTO NOTARILE DI ROMA:021264410 01

STUDIO NOTARILE ASSOCIATO  
Gianluca Russo - Salvatore Mussumeci  
Roma: Piazza Martiri di Belfiore, 2



CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Tra

il 5 dicembre 1947, domiciliato per la carica a Roma, Via Vittorio Veneto n. 116, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e

Registrato a Roma 7

il 24/03/2023

al n. 807

serie 1/T

, con sede in [redacted] - CAP 00187, capitale sociale Euro 10.000,00.- interamente versato, avente numero di iscrizione al registro Imprese di Roma, codice fiscale [redacted], partita IVA [redacted] e REA n. RM - 1008984, in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal vigente statuto sociale; in prosieguo indicata anche come "concedente"

e

domiciliato per la carica a [redacted] - [redacted] il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della [redacted] con sede in [redacted] - CAP 53042, capitale sociale Euro 12.000,00.- interamente versato, avente numero di iscrizione al registro Imprese [redacted] REA n. [redacted] in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal vigente statuto sociale; in prosieguo indicata anche come "conduttrice" e/o "affittuaria"

PREMESSO

- che la concedente è proprietaria dell'azienda, esercente l'attività di gestione di albergo, sito in Chianciano Terme, [redacted] corrente attualmente sotto l'insegna [redacted] classificazione 4 stelle, e precisamente costituito da:

- immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al foglio 19, particella 1 subalterno 4 graffata alla particella 10 subalterno 5, z.c. 2, Piani S3-T-1-2-3-4, cat. D/2 ;
- immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al foglio 19, particella 1, sub. 6, z.c. 2, piano 1, cat. A/2;
- tutte le pertinenze relative alle porzioni immobiliari sopra descritte;
- beni mobili strumentali all'esercizio dell'azienda, costituiti a titolo esemplificativo e non esaustivo da tutti gli arredi presenti nell'albergo, dagli impianti e in generale da tutti i beni mobili strumentali per l'esercizio dell'attività alberghiera, come meglio descritti nel separato inventario sottoscritto tra le par-



ti unitamente al presente contratto per farne parte integrante (allegato contrassegnato dalla lettera "A");

- che tale attività è esercitata in virtù di:

- \* autorizzazione/esame in conformità a progetto prevenzione incendi del 20.02.2002 Prot. 1904 pratica n. 9045 rilasciata dal Comune di Chianciano Terme;

- \* licenza per la somministrazione delle bevande alcoliche rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli n. SIM04508M del 18.11.2014;

- \* licenza di albergo n. 465 del 16.5.2014, rilasciata dal SUAP;

- \* licenza di ristorazione per clienti esterni n. 277 del 12.03.2015, rilasciata dal SUAP;

- che la conduttrice ha chiesto alla società "Compagnia Alberghiera Le Fonti" di concederle in affitto l'azienda relativa all'attività di albergo sopra descritta, dichiarando la conduttrice di possedere la necessaria capacità aziendale e organizzativa per esercitare l'attività di cui sopra;

- che la società proprietaria dell'azienda sopra descritta è disponibile a concedere in affitto l'azienda alla società che ne ha fatto richiesta,

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue:

le premesse e tutti gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto, così da costituirne un unico inscindibile contesto con tutte le pattuizioni del presente atto.

**Art. 1) Oggetto del contratto:**

La società [REDACTED], come sopra rappresentata, concede in affitto alla società [REDACTED] che, pure come sopra rappresentata, accetta, l'azienda avente per oggetto la gestione dell'hotel denominato [REDACTED], sito in Chianciano Terme, Viale della Libertà n. 523 come descritto in premessa.

Costituiscono l'azienda, oggetto del presente contratto, non solo le porzioni immobiliari come descritte in premessa, con le relative pertinenze, ma tutti i beni mobili, strumentali e gli impianti tutti, nessuno escluso, necessari per l'esercizio dell'attività alberghiera, come presenti in loco e dettagliatamente descritti nel separato inventario sottoscritto inter partes e che fa parte integrante del presente atto.

Onde ulteriormente e meglio individuare le porzioni immobiliari con le relative pertinenze, viene allegata al presente atto la planimetria che viene anch'essa sottoscritta dalle parti e che forma parte integrante del presente contratto di affitto di azienda (allegato con-



trassegnato con la lettera "B").

Inoltre fanno parte dell'oggetto del contratto di affitto di azienda anche le licenze e le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività ricettiva e di ristorazione, già rilasciate dal Comune di Chianciano Terme, come evidenziato in premessa e di cui la Società affittuaria conferma di averne preventivamente preso visione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 2 - ter del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e sue modifiche, la parte affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici e, in particolare, l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile aziendale, che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La società affittuaria dichiara di aver visionato gli impianti e le attrezzature che corredano l'azienda e di averli trovati idonei all'uso cui sono destinati non avendo, pertanto, nulla da eccepire in merito.

**Art.2) Durata del contratto, divieto di cessione e sub-affitto, determinazione del canone, garanzie.**

L'affitto dell'azienda, costituito dai beni materiali e immateriali di cui all'art. 1, avrà decorrenza dal 23 marzo 2023 e terminerà al 22 marzo 2035 ed avrà, quindi, durata di anni 12 (dodici). Lo stesso si rinnoverà per ulteriori anni 6 (sei), salvo formale comunicazione di disdetta a mezzo Raccomandata A/R o PEC da inviare sei mesi prima della naturale scadenza.

E' fatto salvo il diritto dell'affittuaria di recedere dal contratto anche prima della naturale scadenza dando un termine più lungo di disdetta alla concedente stabilito inter partes in 12 (dodici) mesi.

E' fatto divieto alla conduttrice di cedere a terzi, in qualunque modo e a qualsiasi titolo, il presente contratto o gli effetti ed i diritti nascenti dal presente contratto. Inoltre la conduttrice non può sub-affittare o cedere in uso, anche gratuito, l'azienda senza il consenso scritto della concedente. Fa eccezione al presente divieto il subaffitto o la cessione del contratto di affitto di azienda ad altra società diversa dalla affittuaria ma riferibile alla stessa compagine sociale consideratane la maggioranza del capitale sociale.

**Art. 3) canone di affitto e termini di pagamento**

Il canone di affitto annuo viene così determinato:

- \* euro 70.000,00 (settantamila) oltre Iva per il primo anno;
- \* euro 73.000,00 (settantatremila) oltre Iva per il secondo anno;
- \* euro 75.000,00 (settantacinquemila) oltre Iva per il terzo anno;



- euro 80.000,00 (ottantamila) oltre Iva per il quarto anno
- euro 85.000,00 (ottantacinquemila) oltre Iva per il quinto anno;
- euro 90.000,00 (novantamila) oltre Iva dal sesto anno in poi.

Alla scadenza del contratto le parti concorderanno eventualmente un nuovo canone di affitto.

Il pagamento del canone di affitto dovrà essere effettuato, per ciascuna annualità di riferimento, anticipatamente alle seguenti scadenze:

- per quanto riguarda la prima annualità in unica soluzione mediante bonifico bancario istantaneo al momento della sottoscrizione del presente atto al seguente IBAN: LT893250048219871391 - BIC: REVOLT21, intestato a

- per quanto riguarda le annualità successive entro la data del 28 febbraio di ciascuna annualità di riferimento e sempre con pagamento in un'unica soluzione alle coordinate bancarie di cui sopra o ad altre indicate di volta in volta dalla concedente.

La concedente rilascia ampia e liberatoria quietanza del ricevimento del pagamento di affitto per la prima annualità.

Le parti stabiliscono che alcun corrispettivo sia richiesto dalla parte concedente alla società affittuaria per l'avviamento commerciale all'inizio del rapporto di affitto (l'albergo è attualmente chiuso) e correlativamente alcun indennizzo sarà dovuto alla società conduttrice alla cessazione del rapporto di affitto in oggetto; le parti stabiliscono altresì che alcuna rivalsa o azione sia reciprocamente esercitabile in relazione all'avviamento anche nel caso in cui lo stesso sia aumentato di valore o, al contrario, diminuito di valore all'esito del rapporto di affitto di cui al presente contratto.

**Art. 4) Obblighi e dichiarazioni della conduttrice**

La conduttrice si obbliga al pagamento puntuale del canone nelle modalità e nei termini così come indicate nell'Art. 3).

La stessa conduttrice si obbliga inoltre:

- a comunicare immediatamente alla concedente qualsiasi atto o fatto legalmente rilevante tale da attenuare la sua consistenza economica in relazione alla possibilità di pagamento del canone di affitto concordato;
- a compiere, al termine del contratto, tutti gli atti amministrativi necessari per trasferire alla concedente o suoi aventi causa l'azienda e le autorizzazioni amministrative protempore intestate alla conduttrice;
- a gestire l'azienda con la diligenza, la cura e l'at-



tenzione professionale del buon esercente;

- a conservare le dotazioni di beni costituenti l'azienda ed a non modificare la destinazione dello stesso;

- a stipulare entro 2 (due) mesi dalla data odierna, comunicandone alla Società concedente gli estremi, una polizza assicurativa che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile, compreso il rischio incendio e responsabilità verso terzi e che dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della gestione;

- a pagare, dalla data di decorrenza del presente contratto, tutte le spese relative all'azienda affittata quali ad esempio utenze, asporto rifiuti, e tutte spese di diretta imputazione all'esercizio dell'attività.

La conduttrice si obbliga a osservare, con severa vigilanza, le norme di sicurezza sul lavoro, prevenzione, infortunistica, antincendio, sanitarie, di polizia nonché tutte le norme di legge riguardanti la gestione dell'azienda e la sicurezza dei lavoratori e della clientela sollevando sin d'ora la Società concedente da ogni e qualsivoglia responsabilità, anche ai fini del D.lgs 626/94 in relazione alle condizioni di sicurezza del personale che ivi andrà ad impiegare.

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali, dei beni e delle attrezzature tutte e di trovarli in buono stato ed idonei all'uso convenuto e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La conduttrice si obbliga a riconsegnare i beni dell'azienda ricevuti dalla concedente nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale degrado d'uso. L'ammortamento dei beni mobili e immobili (di cui all'art. 102, 8<sup>a</sup> comma del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dal decreto legislativo 12 dicembre 2003, n. 344 e disposizioni correlative) spetterà alla concedente.

Dalla data di sottoscrizione del presente atto di affitto di azienda, la concedente verrà immessa nella detenzione dell'azienda medesima.

**Art. 5) Obblighi e dichiarazione della concedente.**

La concedente presta fin d'ora il proprio assenso al subingresso pro tempore della conduttrice nella titolarità amministrativa delle licenze e autorizzazioni afferenti all'esercizio oggetto del presente contratto, riservandosi la facoltà di reintestazione delle stesse a sé medesima o suoi aventi causa al termine dell'affittanza. Il mancato subentro nelle autorizzazioni amministrative, non per colpa imputabile alla concedente è da intendersi causa di risoluzione del presente contratto per impossibilità oggettiva della sua esecuzione.

La concedente si obbliga a consegnare l'azienda funzio-



nante e idonea allo svolgimento dell'attività della conduttrice e a norma con le disposizioni vigenti alla data del presente contratto.

La concedente dichiara che non vi sono rapporti di lavoro in essere alla data di efficacia del contratto e assume a suo carico ogni onere, qualora dovesse manifestarsi, direttamente o indirettamente connesso con i pregressi rapporti di lavoro mantenendo totalmente indenne la conduttrice; la concedente dichiara inoltre che sono esclusi dall'affitto dell'azienda tutti i debiti e i crediti di qualsiasi tipo sorti fino alla data odierna.

La concedente ha consegnato alla conduttrice copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle attrezzature esistenti oggetto del presente contratto. Qualora la concedente intendesse vendere l'immobile e/o l'azienda oggetto del presente contratto, essa si impegna a dare diritto di prelazione alla conduttrice, comunicando tramite PEC la quale potrà far pervenire eventuali proprie offerte in merito entro i successivi 30 (trenta) giorni.

**Art. 6) Utilizzo del marchio**

La società conduttrice dichiara che eserciterà l'azienda oggetto del presente contratto sotto l'insegna attualmente in essere "Grand Hotel Le Ponti".

**Art. 7) Ripartizione delle spese relative ai beni dell'azienda**

Sono a carico della conduttrice tutte le manutenzioni e le riparazioni ordinarie sui beni concessi in affitto con il presente contratto mentre quelle straordinarie rimangono a carico della concedente. Le parti stabiliscono che nel caso in cui necessitino opere di manutenzione straordinaria urgenti, la conduttrice ne darà notizia alla concedente con lettera raccomandata o a mezzo PEC e nel caso che la concedente non provveda ad iniziare i lavori entro 15 (quindici) giorni dalla PEC la conduttrice possa provvedervi a propria cura e spese deducendo le spese sostenute per la realizzazione dell'opera dal canone di affitto.

**Art. 8) Modifiche, migliorie, trasformazioni**

Eventuali modifiche, migliorie, trasformazioni e addizioni nell'azienda, oggetto del presente contratto, potranno essere effettuate dalla conduttrice, a sue spese, solo previo consenso scritto della concedente.

Al termine del rapporto le eventuali modifiche, migliorie, trasformazioni, addizioni eseguite dalla conduttrice senza l'autorizzazione scritta della concedente rimarranno a favore della concedente, con facoltà per quest'ultima di richiedere la messa in pristino.

**Art. 9) Verifica e Riconsegna dell'azienda alla scaden-**



#### **za del contratto**

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione e corretta conduzione dell'azienda, la concedente è autorizzata a effettuare, in qualunque momento, sopralluoghi, presso l'azienda, sia personalmente che a mezzo di terzo incaricato, per iscritto o con un preavviso, anche verbale, di 2 (due) giorni e comunque nell'orario di lavoro. All'esito del contratto di affitto di azienda, la conduttrice dovrà riconsegnare i beni aziendali nel normale stato del deperimento di uso.

#### **Art. 10) Custodia dei beni**

La parte affittuaria è costituita custode dell'azienda così come nel suo complesso affittata, con le responsabilità conseguenti alla custodia che saranno regolate secondo le norme del codice civile. La stessa ha, quindi, l'obbligo di mantenere e custodire i locali oggetto del presente contratto in buono stato manutentivo, con l'esclusione della manutenzione straordinaria che resta a carico della concedente, assumendosi la responsabilità di ogni e qualsivoglia danno che dovesse derivare direttamente o indirettamente a persone o cose in conseguenza degli obblighi di manutenzione a suo carico, manlevando a tal fine la Concedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

#### **Art. 11) Clausola risolutiva espressa**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. è in facoltà del concedente di risolvere automaticamente il presente contratto, tramite l'invio di raccomandata A.R. o PEC alla conduttrice, decorsi tre mesi dal ricevimento della stessa da parte dell'affittuaria, nei seguenti casi:

- mancato pagamento del canone di affitto nelle modalità elencate nell'art. 3;
- mancato rispetto delle clausole elencate nell'art. 4;
- fallimento, o sottoposizione ad altra procedura concorsuale o a procedure esecutive, della conduttrice, condanne penali anche di amministratori e procuratori inerenti all'attività alberghiera;
- mutamento della destinazione dell'azienda;
- effettuazione di modifiche, addizioni, miglioramenti senza previa autorizzazione della concedente;
- subaffitto dell'azienda o sua cessione in uso, anche gratuito, o cessione del presente contratto a terzi in qualsiasi modo e a qualsiasi titolo, salve le deroghe sopra previste all'art. 2.

La risoluzione si verificherà di diritto a far data da tre mesi dal momento in cui la concedente comunicherà formalmente (mediante raccomandata A/R o Pec) all'affittuaria la volontà di volersi avvalere delle suddette clausole risolutive.



In caso di risoluzione, all'affittuaria non spetterà alcun rimborso per le opere eseguite e per le spese sostenute, salvo quelle autorizzate dalla concedente, né la stessa avrà diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o risarcimento.

Inoltre si opererà la risoluzione di diritto del presente contratto, qualora la concedente si rifiuti di effettuare le necessarie opere di manutenzione straordinaria, sempre che l'affittuaria accetti di effettuarle in sua vece anticipandone i costi e salvo il diritto dell'affittuaria medesima di detrarre i costi così sostenuti dal canone di affitto.

Infine il contratto si risolverà di diritto nel caso in cui l'affittuaria decida di recedere dal contratto anche prima della scadenza dando alla concedente il preavviso di mesi 12 (dodici) come stabilito all'art. 2 del presente contratto.

**Art. 12) Crediti e debiti e contratti relativi al ramo aziendale affittato**

Tutti i crediti, i debiti e i rapporti contrattuali di qualsiasi tipo sorti anteriormente alla data di stipula del presente contratto di affitto continueranno a gravare esclusivamente sulla concedente, mentre i crediti, i debiti e tutti i rapporti contrattuali, anche di lavoro, sorti successivamente, e quindi nel corso della gestione della conduttrice, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno a vantaggio e a carico della conduttrice.

**Art. 13) Trattamento dati - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche**

La conduttrice autorizza, a fini statistici, gestionali, di tutela del credito e promozionali, la concedente a trattare i dati riferiti alla propria società nonché a farne oggetto di comunicazione, diffusione e trattamento, anche tramite società terze, nei termini e con le modalità previste dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e successive modifiche.

**Art. 14) Rapporti lavorativi**

Le parti prendono atto che l'azienda viene concessa in affitto priva di rapporti di lavoro subordinato.

**Art. 15) Foro competente**

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto Foro competente in via esclusiva sarà quello di Roma.

**Art. 16) Regime I.V.A.**

Il presente contratto è soggetto a I.V.A. nella misura corrente.

La concedente dichiara espressamente, ai sensi dell'art.35, comma 10 quater, del D.L. 223/2006, la pre-



valenza del valore normale dell'immobile rispetto al valore complessivo dell'azienda e la sussistenza di un aggravio d'imposta (IVA più registro) seguendo le regole dell'affitto d'azienda rispetto a quelle delle locazioni di fabbricati. La registrazione del presente atto avviene pertanto con applicazione del regime della locazione di fabbricati (1% uno per cento - registro) oltre all'IVA, corrisposta in questa sede per il primo anno, e così di seguito per le eventuali annualità prorogate.

**Art. 17) Spese del contratto**

Le spese del presente contratto e delle eventuali rinnovazioni sono a carico della conduttrice.

Roma, li 23 marzo 2023

F.to:

Repertorio n. 24.823.

Raccolta n. 9.757.-

Io sottoscritto

ma, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, previa lettura da me data ai comparenti, attesto che è stato firmato alle ore diciassette e quindici in calce ed al margine degli altri fogli di cui si compone e degli allegati, l'atto che precede da:

bre 1947, domiciliato per la carica a Roma, Via Vittorio Veneto n. 116, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società

con sede in [redacted], Via [redacted]  
[redacted] - CAP 00187, capitale sociale Euro 10.000,00.- interamente versato, avente numero di iscrizione al registro Imprese di [redacted], codice fiscale [redacted] e REA n. RM - 1008984, in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal vigente statuto sociale;

domiciliato per la carica [redacted]  
[redacted], il quale interviene al presente atto non in

in [redacted] - CAP 53042, capitale sociale Euro 12.000,00.- interamente versato, avente numero di iscrizione al registro Imprese di Arezzo - Siena, codice fiscale e partita IVA [redacted] in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal vigente statuto sociale.

Persone della cui identità personale, qualifica e poteri per la firma, io Notaio sono certo.

In Roma, nel mio studio in Piazza dei Martiri di Belfiore n. 2, addì ventitré marzo duemilaventitrè.



E' copia conforme all'originale nei miei rogiti, firmato nel modo di legge, che si rilascia per ogni uso consentito dalla legge.

Roma, 11 maggio duemilaventitre



Allegato A  
n. 94823  
di reg.  
di rep.  
9454

Allegato A)

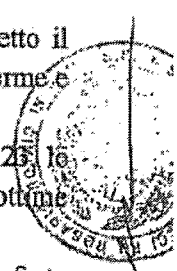
**VERBALE INVENTARIO BENI MOBILI** " [REDACTED]

In data 21 marzo 2023 presso il [REDACTED] sito in Chianciano Terme  
Viale della Libertà n. 523, sono presenti il [REDACTED] n qualità di [REDACTED]

**PREMESSO CHE**

-Tra le parti è stato stipulato un contratto d'affitto d'azienda avente ad oggetto il [REDACTED] sito in Viale della Libertà n. 523 Chianciano Terme e di cui il presente verbale costituisce parte integrante sotto la lettera A)  
-In seguito all'accesso presso il suddetto Hotel, avvenuto in data 21 marzo 2023, le Parti congiuntamente constatano che lo stesso si trova nel complesso in ottime condizioni e che risulta arredato come segue:

- La **HALL** risulta completamente arredata (comprensiva anche di un pianoforte a parete di colore nero) ed è composta da numerosi divani damascati di colore rosso ed oro, nonché tavolini di completamento e numerose sedie di colore rosso
- **IV° PIANO:** E' presente una grossa sala con accesso sulla terrazza completa di Tavolo da Biliardo, integralmente arredata anche con un divano e n.4 sedie. Nello stesso piano si trovano n. 7 camere tutte arredate ed in ogni stanza è presente un frigorifero ed un televisore. Tutte le stanze su questo piano sono dotate di una vasca idromassaggio all'interno del locale bagno. Sul piano sono presenti, altresì, n. 2 estintori a norma posizionati agli estremi del corridoio.
- **III° PIANO:** E' composto di n. 26 stanze, tutte complete nell'arredamento interno ed idonee all'uso. Nel piano si trovano n. 5 estintori anch'essi a norma e funzionanti.
- **II° PIANO:** Si trovano n. 25 stanze anch'esse tutte completamente arredate oltre ad un stanza adibita a sgabuzzino. Sono presenti n. 5 estintori a norma e funzionanti.
- **I° PIANO:** Si trovano n. 18 stanze tutte arredate ed anch'esse idonee all'uso nonché n. 5 estintori a norma.
- Scendendo dal primo piano al piano terra, all'interno di una cavità sul muro, è presente una statua in bronzo nero di notevoli dimensioni che viene lasciata in dotazione all'affittuaria.



- Nella **SALA CONGRESSI** troviamo n. 113 sedie accatastate ai lati della stessa
- Nella **SALA RISTORANTE** sita al piano terra si trovano n. 19 tavoli e n. 111 sedie di legno e velluto rosso di completamento ai tavoli stessi nonché un grosso Frigorifero a parete in ottime condizioni
- Nella confinante **SALA BAR** si trova una macchina da caffè professionale nonché n. 9 tavoli e n. 24 sedie di colore verde nell'attigua sala altri n.15 tavoli con annesse sedie a completamento.
- Nella **SALA CUCINA** (piano terra) troviamo un numero imprecisato di piatti e bicchieri (dei quali non si è provveduto a fare un conteggio analitico) e che vengono ivi lasciati in dotazione.
- Nella **SALA LAVANDERIA** posta al piano sottostante, è presente una lavatrice/asciugatrice, n. 2 mangani nonché n. 2 tavoli di marmo ed un ferro da stiro professionale.
- Nello **SGABUZZINO** posto anch'esso al piano sottostante, oltre ad oggetti vari, vengono lasciati in uso alla Società conduttrice n. 10 tavoli di vimini e n. 40 sedie (sempre di vimini) a completo

Il presente verbale viene allegato al contratto d'affitto d'azienda sottoscritto in data 23 marzo 2023 e costituisce parte integrante dello stesso sotto la lettera A)

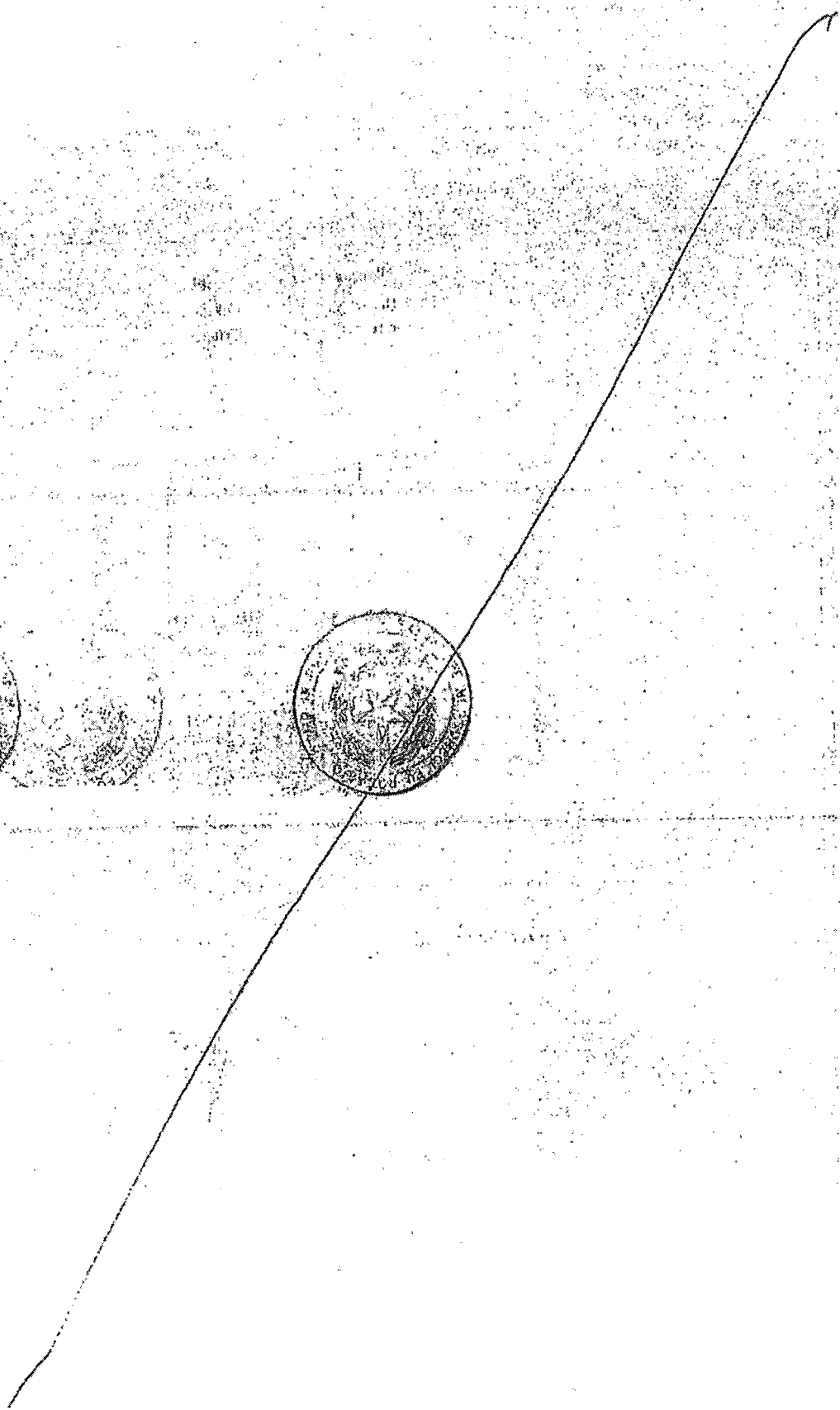
Roma, 21 marzo 2023

La concedente

L'affittuaria









MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO (del. 12-3-1998, n. 652)  
Pianimetria di a.l.u. in Comune di CHIANCIANO TERME, via LE DELLA LIBERTÀ, n. 523.

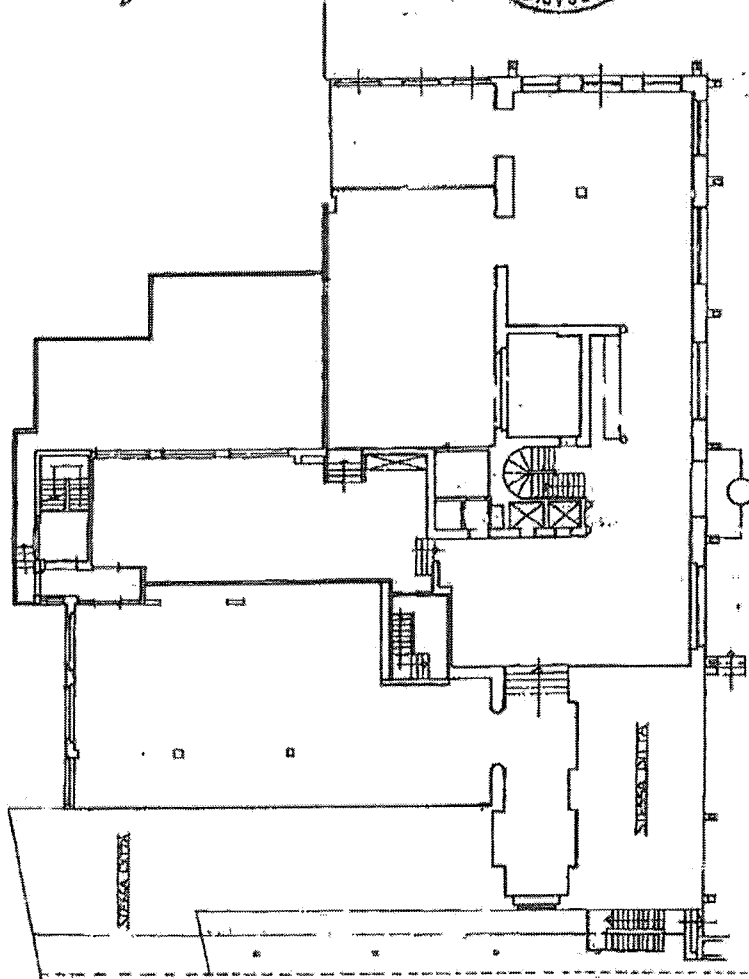
MODALITÀ  
n. 12 - anno 1987



MOD. AN (2001)  
LIRE  
400

TAVOLA 3

\* Scala originale non disponibile. \*



PIANO TERRENO H 310

ORIENTAMENTO



SCALA DI 2:200

VERBALE ALLEGATO

Completata nel 1987  
IMPERO - RENZO  
Scelta architettonica: ARQUITETTURA  
per problemi di: CATASTO  
Scheda catastale: 523/001/001/001/001/001

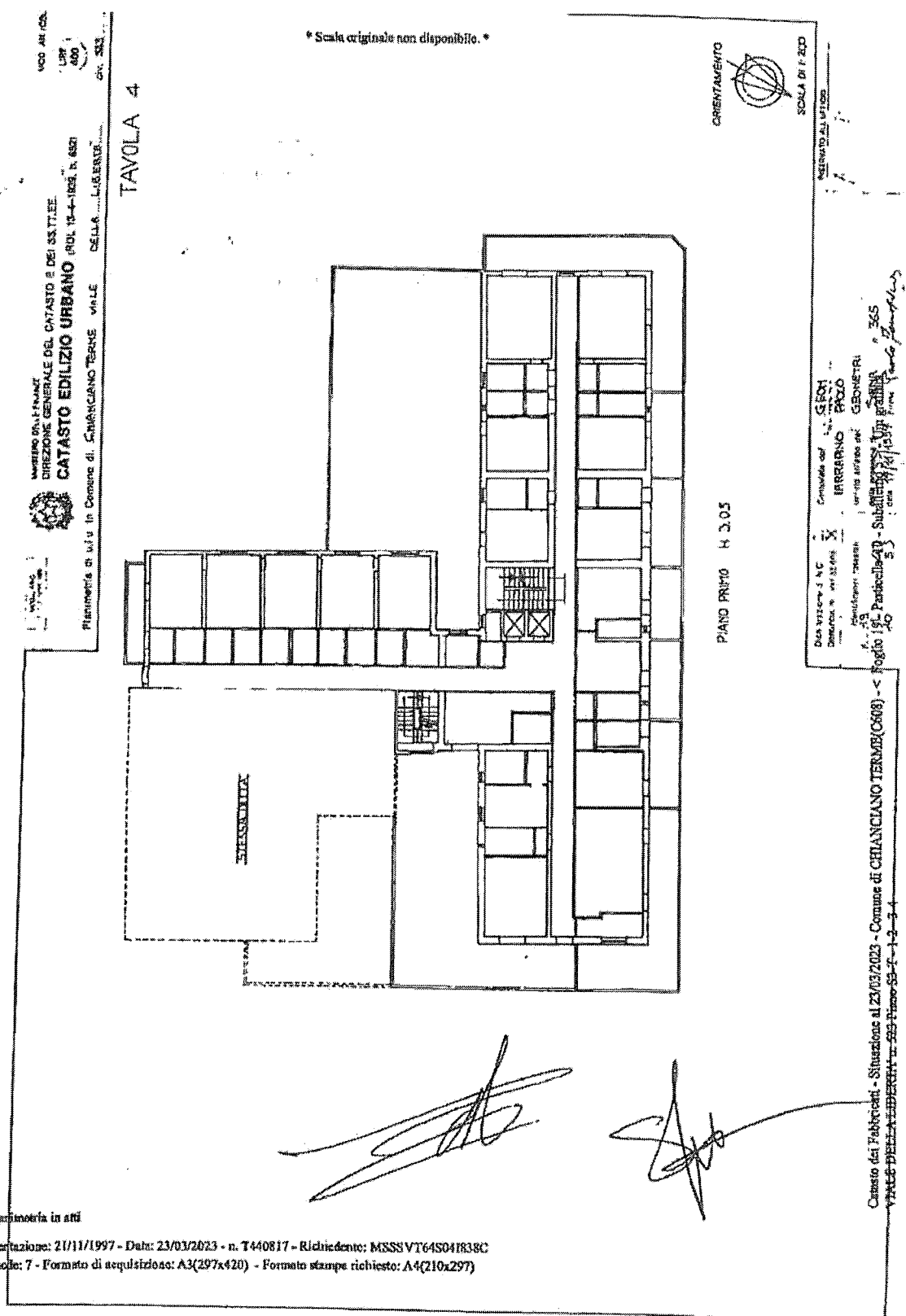
Decorazione di M.C.  
Dimensioni di Verifica  
Altezza massima consentita  
P. 123

Comune di Chianciano Terme (CN) - Situazione al 23/03/2023 - Comune di CHIANCIANO TERME (CN) - VIALE DELLA LIBERTÀ, n. 523 Piano S-T - 1.2 - 3-4

Ultima pianimetria in atti

Data presentazione: 21/11/1997 - Data: 23/03/2023 - n. T440817 - Richiedente: MSSSYT64S04I831C  
Tavolo scheda: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





\* Scala originale non disponibile. \*

MUNICIPIO DI FERRARA  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (PUB. 15-4-1985, R. 68/7)  
 Piantina di u.s. in Comune di CHIACCIANO TERME - VIALE DELLA LIBERTÀ - CIV. 365

TAVOLA 4

PIANO PRIMO H. 3.05

Descrizione: 1. N.C.  Cronologia del **SERVI**  
 Direzione: 2. AN 33/018  **IRREGOLARE** **POZZO**  
 Identificatori: 3. AN 33/018  un pozzo annesso al: **GEOMETRI**

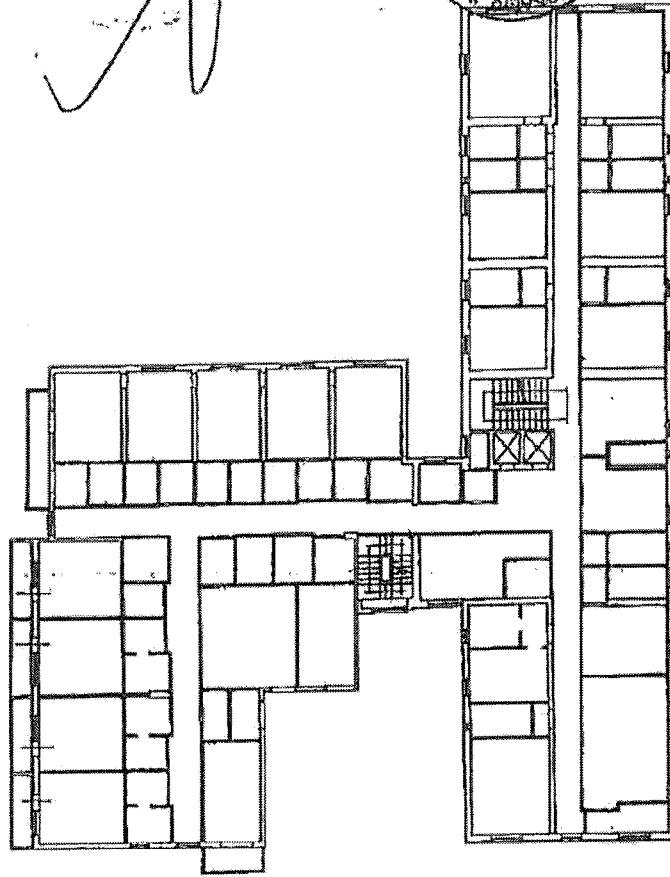
Comune di **CHIACCIANO TERME** - Subdivisione: **365**  
 Foglio: **13C** Particella: **40** - **365**  
 Data: **23/03/2023** - **365**

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DEL BENE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO (POL. 10-1-1987 n. 50)  
Pianimetria di C.U. in Comune di CHIANCIANO TERME, M. DELLA LIBERTÀ

TAVOLA 5



\* Scala originale non disponibile \*

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

INFORMATO ALL'UFFICIO

Stampa di controllo con campi per: Data di deposito, Firma del progettista, Firma del direttore, Firma del funzionario incaricato, e altri dati amministrativi.

PIANO SECONDO H 3.00

Due firme autografe in nero, una sopra l'altra, che confermano il progetto.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/11/1997 - Data: 23/03/2023 - n. T440817 - Richiedente: M3SSVT64S04838C  
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

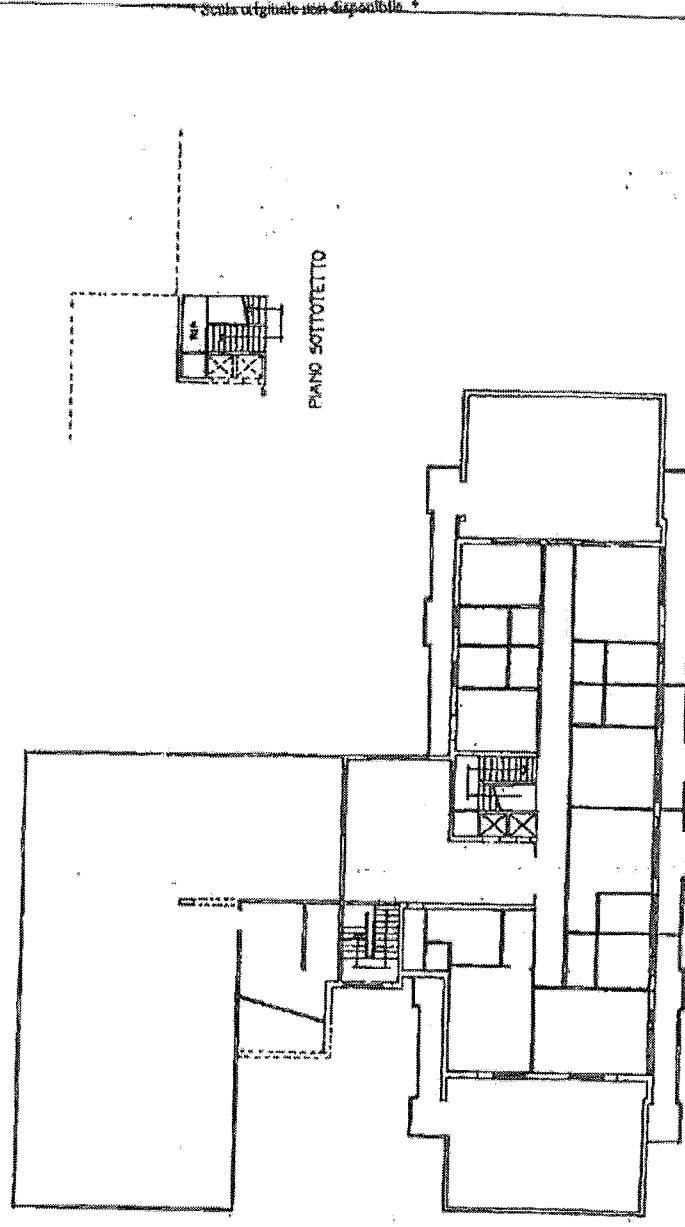
Catasto del Fabbricati - Situazione al 23/03/2023 - Comune di CHIANCIANO TERME (C609) - c. Foglio 19 - Particella 16 - Spettacolo 16/19/19 - gr. 1/100 - 1/100 - 1/100 - 1/100  
VIALE DELLA LIBERTÀ n. 523 Piano S3-T - 1.2 - 3-4





MINISTERO DELLA SANITÀ  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
CATASTO EDILIZIO URBANO (POL. 13-4-100, n. 852)  
Pianimetria di un'unità immobiliare sita in Comune di CHIANCIANO TERME, VIALE "ANGELA" "LUIGETTA" n. 523

TAVOLA 7



ORIENTAMENTO

SCALA DI F. 200

PIANO QUARTO H 2.75

Redazione di P.C.  
Domenico di Felice  
Completato nel 1997  
LIPARINO PICO  
Autore artistico dell'ARCHITETTURA  
Sito presente al CATASTO  
n. 523  
Foglio 19 - Part. 1/1  
Comune di CHIANCIANO TERME (CS) -  
VIALE DELLA LIBERTÀ n. 523 Piano S3-T - 1-2 - 3-4

*[Handwritten signatures]*

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 21/11/1997 - Data: 23/03/2023 - n. T440817 - Richiedente: MSSSVT64504838C  
Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MOD. BN. CEU

200

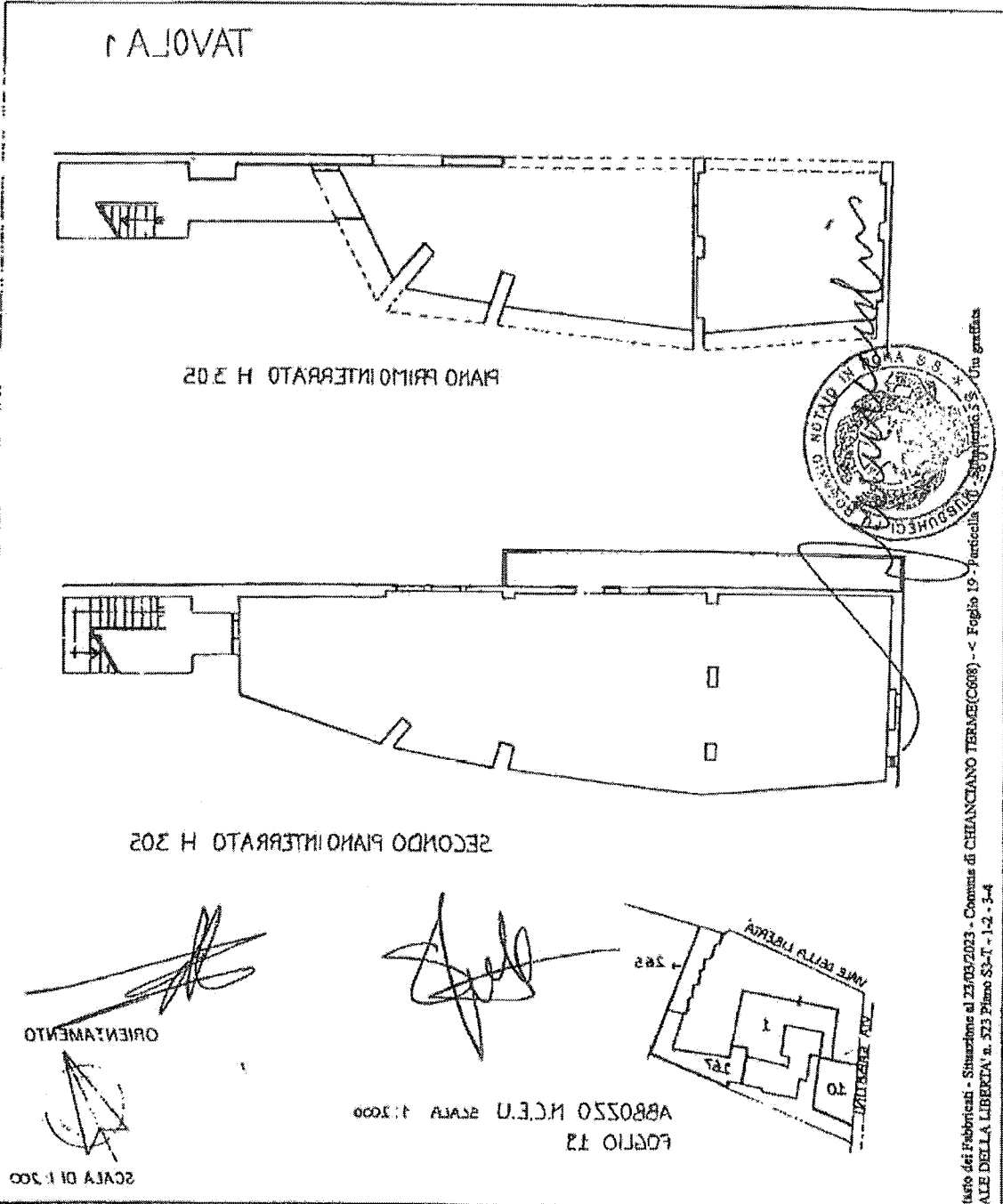
MINISTERO DELL'INTERNO  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO



1 foglio n. 413

CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIANCIANO TERME (CN) - Via della Libertà n. 253



SCALA DI 1:300  
ORIENTAMENTO

ARROSSO N.C.E.U. SCALA 1:3000  
FOGLIO 12

Ufficio del Catastro di Chiavari - Sezione di Chiavari - Ufficio di Chiavari - Foglio 19 - Particella 253 - Un grafico

Ultima planimetria in atti

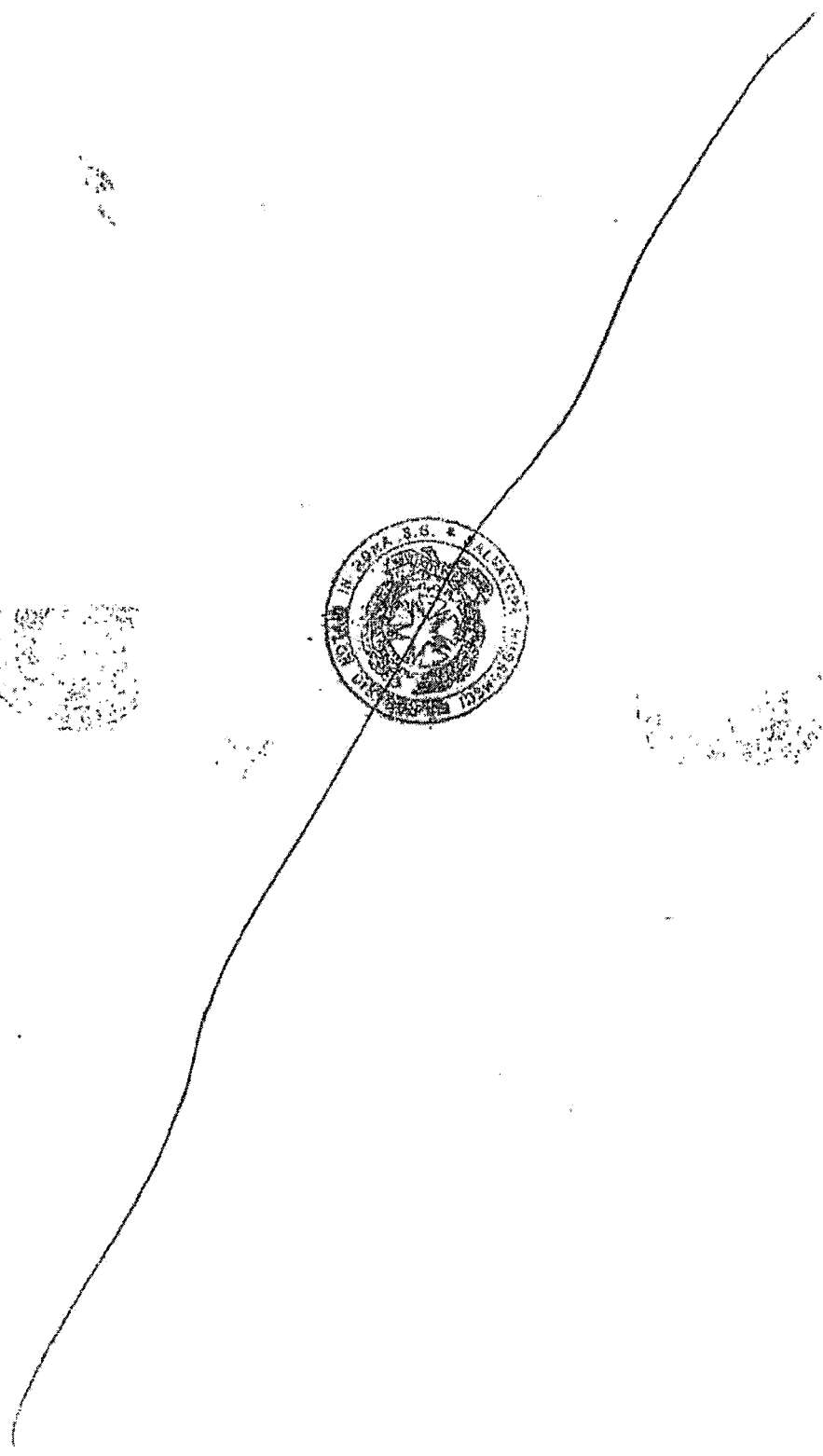
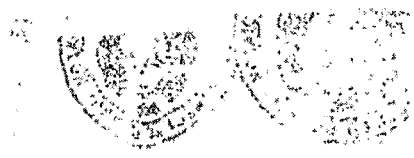
Data presentazione: 21/11/1997 - Data: 23/03/2023 - n. T440817 - Richiedente: MSSSVT64S04I238C

Totale schede: 7 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DATA PRESENTAZIONE: 21/11/1997  
DATA APPROVAZIONE: 23/03/2023

<input type="checkbox"/>	Identificativi catastali
<input checked="" type="checkbox"/>	Interventi di manutenzione
<input type="checkbox"/>	Interventi di nuova costruzione





Allegato n. 2  
 n. 24823  
 Cl. 10  
 Cl. 100

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
---	---	---

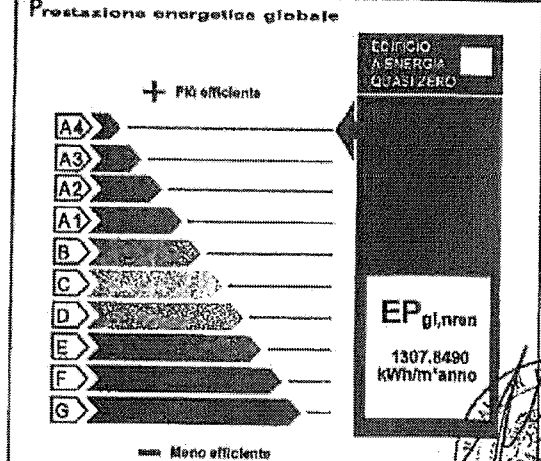
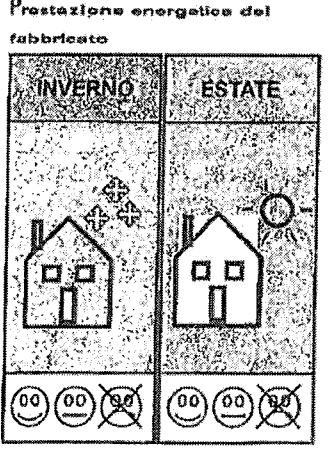
<b>Dati identificativi</b> Regione: TOSCANA Comune: CHIANCIANO TERME Indirizzo: Viale della Libertà, 523 Piano: s3-n1-2-3-4 Interno: - Coordinata GIS: Lat: 43°3'36" Long: 11°49'58"	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1910 Superficie utile riscaldata (m²): 2'775,19 Superficie utile raffrescata (m²): 2'752,03 Volume lordo riscaldato (m³): 10'681,24 Volume lordo raffrescato (m³): 10'594,47
--	--

CHIANCIANO TERME (SI) - C608										19		1-10	
4	5												

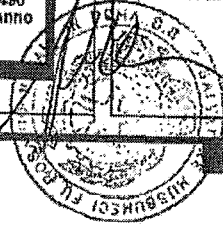
<b>Servizi energetici presenti</b> <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione attiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input checked="" type="checkbox"/> Trasporto di persone e cose
---	--	---

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.



**Riferimenti**  
 Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  
**Se nuovi:**  
  
**Se esistenti:**



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

CONTENERISICILITIZZATE		Consumo annuo stimato (kWh/m <sup>2</sup> anno)	Indice di prestazione energetica (kWh/m <sup>2</sup> anno)
<input checked="" type="checkbox"/>	Energie elettriche da rete	446.217,09 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>g1,non</sub> 1.307,85 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas metano	273.085,24 kWh	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>g1,ren</sub> 87,22 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> 256,11 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Idroelettrico		
<input type="checkbox"/>	Trasmissione		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio e immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>g1,non</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati (kWh/m <sup>2</sup> anno)
REN2	costruzione in laterizi	NO	5,0	A4 (103,28)	A4 103,18 kWh/m <sup>2</sup> anno
REN6	isolamento	NO	5,0	A4 (132,53)	





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

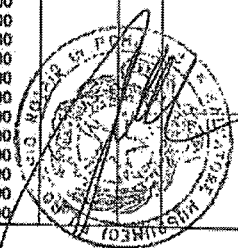
Consumo riferito a:	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
---------------------	---------------	---------------------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

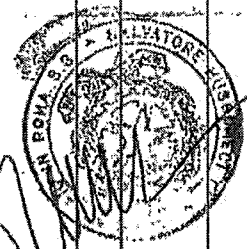
V <sub>vol</sub> Volume riscaldato	10'681.24	
S <sub>sup</sub> Superficie biplaccata	6'565,15	
Rapporto S/V <sub>vol</sub>	0.61	
EP <sub>vol</sub>	89.109	kWh/m <sup>3</sup> anno
A <sub>sup</sub> /A <sub>vol</sub>	0.0367	
V <sub>vol</sub>	0.2377	kWh/m <sup>3</sup> anno

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

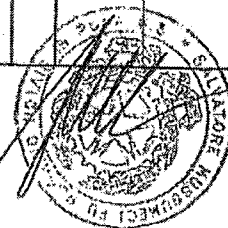
Descrizione impianto	Tipo di impianto	Anno di installazione	Descrizione sistema impiantistico	Valore nominale di potenza	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>vol</sub>	EP <sub>sup</sub>	
Cambiamento impianto	1 - HP elettrico aria-acqua	2015	Elettricità	Elettricità	9,00	0,23	7,11	85,64	307,01
	2 - HP elettrico aria-acqua								
	3 - HP elettrico aria-acqua								
	4 - HP elettrico aria-acqua								
	5 - HP elettrico aria-acqua								
	6 - HP elettrico aria-acqua								
	7 - HP elettrico aria-acqua								
	8 - HP elettrico aria-acqua								
	9 - HP elettrico aria-acqua								
	10 - HP elettrico aria-acqua								
	11 - HP elettrico aria-acqua								
	12 - HP elettrico aria-acqua								
	13 - HP elettrico aria-acqua								
	14 - HP elettrico aria-acqua								
	15 - HP elettrico aria-acqua								
	16 - HP elettrico aria-acqua								
	17 - HP elettrico aria-acqua								
	18 - HP elettrico aria-acqua								
	19 - HP elettrico aria-acqua								
	20 - HP elettrico aria-acqua								
	21 - HP elettrico aria-acqua								
	22 - HP elettrico aria-acqua								
	23 - HP elettrico aria-acqua								
	24 - HP elettrico aria-acqua								
	25 - HP elettrico aria-acqua								
	26 - HP elettrico aria-acqua								
	27 - HP elettrico aria-acqua								
	28 - HP elettrico aria-acqua								
	29 - HP elettrico aria-acqua								
	30 - HP elettrico aria-acqua								
	31 - HP elettrico aria-acqua								
	32 - HP elettrico aria-acqua								
	33 - HP elettrico aria-acqua								
	34 - HP elettrico aria-acqua								
	35 - HP elettrico aria-acqua								
	36 - HP elettrico aria-acqua								
	37 - HP elettrico aria-acqua								




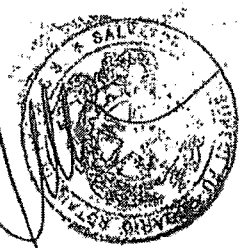
38 - HP	elettronica				9,00			
39 - HP	elettronica				9,00			
40 - HP	elettronica				9,00			
41 - HP	elettronica				9,00			
42 - HP	elettronica				9,00			
43 - HP	elettronica				9,00			
44 - HP	elettronica				9,00			
45 - HP	elettronica				9,00			
46 - HP	elettronica				9,00			
47 - HP	elettronica				9,00			
48 - HP	elettronica				9,00			
49 - HP	elettronica				9,00			
50 - HP	elettronica				9,00			
51 - HP	elettronica				9,00			
52 - HP	elettronica				9,00			
53 - HP	elettronica				9,00			
54 - HP	elettronica				9,00			
55 - HP	elettronica				9,00			
56 - HP	elettronica				9,00			
57 - HP	elettronica				9,00			
58 - HP	elettronica				9,00			
59 - HP	elettronica				9,00			
60 - HP	elettronica				9,00			
61 - HP	elettronica				9,00			
62 - HP	elettronica				9,00			
63 - HP	elettronica				9,00			
64 - HP	elettronica				9,00			
65 - HP	elettronica				9,00			
66 - HP	elettronica				9,00			
67 - HP	elettronica				9,00			
68 - HP	elettronica				9,00			
69 - HP	elettronica				9,00			
70 - HP	elettronica				9,00			
71 - HP	elettronica				9,00			
72 - HP	elettronica				9,00			
73 - HP	elettronica				9,00			
74 - HP	elettronica				9,00			
75 - HP	elettronica				9,00			
76 - HP	elettronica				9,00			
77 - HP	elettronica				9,00			



Sezione Circoscrizione	Linea di impianto	Anno di installazione	Costo unitario regolazione impianto semplice	Vantaggio energetico unitario	Potenza Nominale kW	Efficienza media istallazione	EP <sub>anno</sub>	EP <sub>totale</sub>	
Circoscrizione Aquila	1 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50	1.66	$\eta_c$	0.83	3.45
	2 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	3 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	4 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	5 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	6 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	7 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	8 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	9 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	10 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	11 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	12 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	13 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	14 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	15 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	16 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	17 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	18 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	19 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	20 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	21 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	22 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	23 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	24 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	25 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	26 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	27 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	28 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	29 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	30 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	31 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	32 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	33 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	34 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	35 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	36 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	37 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	38 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	39 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	40 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	41 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	42 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	43 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	44 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	45 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	46 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	47 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	48 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	49 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	50 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	51 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	52 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	53 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	54 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	55 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	56 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	57 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	58 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	59 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	60 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	61 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	62 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				
	63 - HP elettrico aria-acqua			Elettrico	2.50				



	64 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	65 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	66 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	67 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	68 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	69 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	70 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	71 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	72 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	73 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	74 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	75 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	76 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	2.50				
	77 - HP elettrica auto"acqua			Elettrolita	189.50				
	1 - Caldaia standard	2015		Motore	150,00	3,08	$\eta_w$	0,74	887,38
	Pompe al carboni				9,00				
	macina ASCENSORE	1980			0,00			0,00	0,00



Allegato - A " al  
n. 21823 di veg.  
n. 9757 di inst.

Allegato A)

VERBALE INVENTARIO BENI MOBILI " [REDACTED] "

In data 21 marzo 2023 presso il "[REDACTED]" sito in Chianciano Terme Viale della Libertà n. 523, sono presenti il Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] ed il

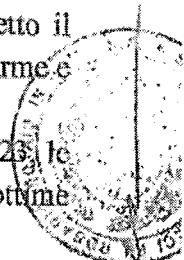
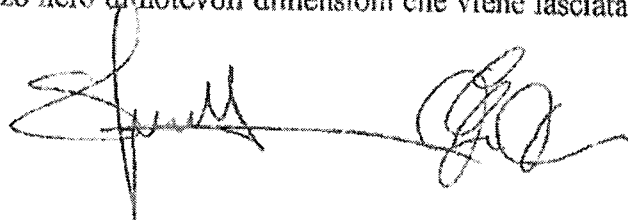
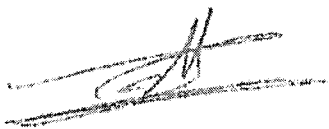
seguito per

brevità indicate congiuntamente come "Parti"

**PREMESSO CHE**

- Tra le parti è stato stipulato un contratto d'affitto d'azienda avente ad oggetto il [REDACTED] sito in Viale della Libertà n. 523 Chianciano Terme e di cui il presente verbale costituisce parte integrante sotto la lettera A)
- In seguito all'accesso presso il suddetto Hotel, avvenuto in data 21 marzo 2023, le Parti congiuntamente constatano che lo stesso si trova nel complesso in ottime condizioni e che risulta arredato come segue:

- La **HALL** risulta completamente arredata (comprensiva anche di un pianoforte a parete di colore nero) ed è composta da numerosi divani damascati di colore rosso ed oro, nonché tavolini di completamento e numerose sedie di colore rosso
- **IV° PIANO:** E' presente una grossa sala con accesso sulla terrazza completa di Tavolo da Biliardo, integralmente arredata anche con un divano e n.4 sedie. Nello stesso piano si trovano n. 7 camere tutte arredate ed in ogni stanza è presente un frigorifero ed un televisore. Tutte le stanze su questo piano sono dotate di una vasca idromassaggio all'interno del locale bagno. Sul piano sono presenti, altresì, n. 2 estintori a norma posizionati agli estremi del corridoio.
- **III° PIANO:** E' composto di n. 26 stanze, tutte complete nell'arredamento interno ed idonee all'uso. Nel piano si trovano n. 5 estintori anch'essi a norma e funzionanti.
- **II° PIANO:** Si trovano n. 25 stanze anch'esse tutte completamente arredate oltre ad un stanza adibita a sgabuzzino. Sono presenti n. 5 estintori a norma e funzionanti.
- **I° PIANO:** Si trovano n. 18 stanze tutte arredate ed anch'esse idonee all'uso nonché n. 5 estintori a norma.
- Scendendo dal primo piano al piano terra, all'interno di una cavità sul muro, è presente una statua in bronzo nero di notevoli dimensioni che viene lasciata in dotazione all'affittuaria.





- Nella **SALA CONGRESSI** troviamo n. 113 sedie accatastate ai lati della stessa
- Nella **SALA RISTORANTE** sita al piano terra si trovano n. 19 tavoli e n. 111 sedie di legno e velluto rosso di completamento ai tavoli stessi nonché un grosso frigorifero a parete in ottime condizioni
- Nella confinante **SALA BAR** si trova una macchina da caffè professionale nonché n. 9 tavoli e n. 24 sedie di colore verde nell'attigua sala altri n.15 tavoli con annesso sedie a completamento.
- Nella **SALA CUCINA** (piano terra) troviamo un numero imprecisato di piatti e bicchieri (dei quali non si è provveduto a fare un conteggio analitico) e che vengono ivi lasciati in dotazione.
- Nella **SALA LAVANDERIA** posta al piano sottostante, è presente una lavatrice/asciugatrice, n. 2 mangani nonché n. 2 tavoli di marmo ed un ferro da stiro professionale.
- Nello **SGABUZZINO** posto anch'esso al piano sottostante, oltre ad oggetti vari, vengono lasciati in uso alla Società conduttrice n. 10 tavoli di vimini e n. 40 sedie (sempre di vimini) a completo

Il presente verbale viene allegato al contratto d'affitto d'azienda sottoscritto in data 23 marzo 2023 e costituisce parte integrante dello stesso sotto la lettera A)

Roma, 21 marzo 2023

La concedente

L'affittuario





