



Repertorio n.30685

Raccolta n.22995

**CONTRATTO D’AFFITTO DI RAMO D’AZIENDA
PRADA COSTABELLA S.r.l. // AZIENDA TRASPORTI FUNICOLARI
MALCESINE MONTE BALDO**

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere fra le parti ad ogni effetto di legge, tra:

Formaggioni Adriano nato [REDACTED], il quale dichiara di intervenire in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Società:

"PRADA COSTABELLA S.R.L.", con sede in SAN ZENO DI MONTAGNA (VR) CONTRADA CA' MONTAGNA n. 11, partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione 03410630234 presso il Registro delle Imprese di VERONA, R.E.A. n. 334125, con il capitale di euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri di cui al vigente statuto ed in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 24 ottobre 2018, (di seguito indicata anche quale "Concedente")

BONI ENRICO LUIGI, nato a [REDACTED], il quale dichiara di intervenire in qualità di Direttore Generale e Procuratore ed in rappresentanza della:

"AZIENDA TRASPORTI FUNICOLARI MALCESINE - MONTE BALDO" in breve "FUNIVIA MALCESINE - MONTE BALDO", con sede in VERONA, Corso Porta Nuova n. 96, partita IVA 01468720238, codice fiscale e numero di iscrizione 80004610236 presso il Registro delle Imprese di VERONA, R.E.A. n. 252099.

a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri di cui all'atto in data 20 dicembre 2012 iscritto presso il Registro delle Imprese di Verona;

(di seguito indicata anche quale "Conduttore" o ATF e congiuntamente al "Concedente" indicate anche come le "Parti")

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

- che ATF è un Ente Pubblico Economico che configura statutariamente un consorzio tra Provincia di Verona, C.C.I.A.A. di Verona e Comune di Malcesine costituito ai sensi dell'art. 31, comma 1 D. Lgs. 267/2000 per la gestione in forma associata della funivia Malcesine-San Michele-Tratto Spino;
- che i Comuni di Brenzone sul Garda (VR) e San Zeno di Montagna (VR) hanno manifestato ai soci di ATF, l'importanza di addivenire all'individuazione di azioni finalizzate al rilancio turistico del comprensorio di Prada-Monte Baldo;
- che ATF ha deliberato, con atto consiliare n. 2/24 del 28.04.2015, in attuazione di corrispondenti indirizzi delineati in pari data dall'organo assembleare, l'assunzione di iniziative per la valorizzazione a scopi turistico-ricreativi dell'intero comprensorio del Monte Baldo, consistenti nell'allocazione di risorse economiche disponibili ai fini della realizzazione e connessa gestione di interventi di ammodernamento e potenziamento degli impianti a fune "*Prada – Ortigaretta – Costabella*";
- che in data 25.11.2015 è stato sottoscritto un Protocollo di intesa tra la Provincia di Verona ed i Comuni di Brenzone, Malcesine e San Zeno di Montagna per l'individuazione di un gruppo di lavoro che formuli azioni per lo sviluppo del comprensorio Monte Baldo, con l'evidenza che costituisce una delle azioni prioritarie per lo sviluppo del territorio baldense;
- che la prioritaria azione è stata individuata nella sinergia tra ATF e Prada Costabella S.r.l. (da tradursi in specifico accordo di programma) per la rimessa in esercizio degli impianti di Prada-Costabella nella prospettiva tesa non solo a garantire l'accessibilità al Monte Baldo ed alla cd. "alta via delle creste del Baldo" di collegamento tra la sua parte centrale (Costabella) e la parte più a nord (Tratto Spino), ma anche alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturale nonché alla

salvaguardia della prosperità economica e dello sviluppo sociale e turistico del territorio ricadente nei Comuni di Malcesine, Brenzone sul Garda e San Zeno di Montagna;

- che con delibera assembleare n. 2/7 del 6.7.2016, ATF ha approvato lo schema di accordo di programma per la collaborazione sinergica con Prada Costabella S.r.l. tesa alla valorizzazione a scopi turistico-ricreativi dell'intero comprensorio del Monte Baldo, consistente nell'allocazione di risorse economiche disponibili ai fini della realizzazione e connessa gestione di interventi di ammodernamento e potenziamento degli impianti a fune "Prada – Ortigaretta – Costabella";

- che Prada Costabella S.r.l. con delibera assembleare in data 04.08.2016 ha approvato lo schema di accordo di programma tenendo conto delle esigenze territoriali per la riattivazione degli impianti a fune di sua proprietà (attualmente non operativi e privi di valore alcuno), con l'effettuazione dei necessari investimenti attuabili solo: *i*) nel richiamato contesto sinergico dell'accordo di programma, che consente l'attuazione di un progetto richiedente, per la sua realizzazione, l'azione integrata di più soggetti pubblici; *ii*) con le necessarie garanzie di fattibilità tecnica e di sostenibilità economico-finanziaria, fornite da un soggetto dotato dell'esperienza, della struttura organizzativa e della capacità imprenditoriale, finanziaria e patrimoniale di cui dispone ATF;

- che in data 18.08.2016 è stato sottoscritto un Accordo di Programma (di seguito "Accordo di Programma", allegato "A") tra l'Azienda Trasporti Funicolari Malcesine Monte Baldo e Prada Costabella S.r.l. società in house dei Comuni di San Zeno di Montagna e Brenzone sul Garda, per l'ammodernamento, il potenziamento e la gestione degli impianti di risalita a fune "Prada Ortigaretta" e "Ortigaretta Costabella";

- che l'"Accordo di Programma" viene allegato al presente atto **sotto la lettera "A"** come sua parte integrante e sostanziale in quanto in esso sono esplicitate le motivazioni tecniche, economiche e di sviluppo del territorio montebaldino che hanno determinato in ATF e nella "Concedente" la comune volontà di raggiungere gli obiettivi in esso contenuti mediante la sottoscrizione del presente contratto di Affitto di Ramo di azienda;

CIÒ PREMESSO

si stipula quanto segue

Art 1.) Affitto ramo di azienda

1.1 La società "Concedente", a mezzo del suo legale rappresentante, concede in affitto al "Conduttore" il quale, come sopra rappresentato, a tale titolo accetta, il ramo di azienda (di seguito indicato anche "Azienda") relativo al sistema di trasporti funicolari "Prada-Ortigaretta" (SEM 66) e "Ortigaretta-Costabella" (SEM 65) le cui caratteristiche tecniche e tracciato sono ben noti alle "Parti".

Art 2.) Patrimonio aziendale

2.1 L'azienda concessa in affitto è costituita esclusivamente dal complesso di elementi materiali ed immateriali specificamente individuati nell'inventario allegato al presente contratto controfirmato da entrambe le "Parti" (allegato "B").

E' in particolare compreso il complesso costituito dagli immobili così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno di Montagna:

Foglio 3

mapp. 150 - mapp. 220 - mapp. 279 (graffati) - P. S1-T - cat. D/8 - RCE 8.626,96

mapp. 490 sub. 4 - P. 2 - cat. C/2 - cl. 1 - mq. 8 - Sup. Cat. mq 12 - RCE 7,02

mapp. 490 sub. 5 - P. 2 - cat. C/2 - cl. 1 - mq. 3 - Sup. Cat. mq 5 - RCE 2,63

al Catasto Terreni del Comune di San Zeno di Montagna:

Foglio 3

mapp. 549 - e.u. - are 10.30.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985,

n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto;

- la parte "Concedente" dichiara e garantisce, e il "Conduttore" ne prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;

- si dà atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

2.2 Fatti salvi i contratti di cui al successivo art. 3, è espressamente escluso dall'ambito dell'affitto qualsiasi altro bene, diritto, obbligo, contratto o rapporto di lavoro subordinato o autonomo, tra cui i crediti e i debiti, attinenti l'"Azienda" concessa in affitto, sorti anteriormente alla data di effetto del presente contratto nonché le garanzie di qualsiasi natura prestate dal "Concedente" a terzi, che rimarranno pertanto nella sfera giuridica e patrimoniale del "Concedente", con esclusione di qualunque forma di subentro da parte del "Conduttore".

2.3 Il "Concedente" dichiara e garantisce che alla data odierna il patrimonio aziendale è di sua esclusiva proprietà, libero da oneri, pesi, liti in corso, privilegi anche fiscali, sequestri, pignoramenti.

2.4 Il "Conduttore" dichiara, e il "Concedente" a propria volta conferma, che la situazione tecnico amministrativa degli impianti funiviari oggetto del presente contratto, in base alla normativa di settore vigente, non permette che gli stessi siano utilizzati nel pubblico esercizio essendo stati soggetti alla revoca del Nulla Osta Tecnico per scadenza della vita tecnica e sono quindi destinati per Legge, allo smontaggio con la conseguente rottamazione; operazioni queste che dovranno essere eseguite dal "Conduttore" a sua cura e spese.

Art 3.) Successione nei contratti

3.1 In deroga a quanto stabilito al precedente art. 2.2 il "Conduttore" subentra nei contratti stipulati dal "Concedente" anteriormente all'affitto dell'Azienda, ai sensi dell'art. 2558 del Codice Civile, specificamente individuati nell'elenco allegato al presente contratto controfirmato da entrambe le "Parti" (allegato "C").

3.2 Il "Concedente" si impegna ad espletare le formalità e a sottoscrivere quanto necessario per il subentro del "Conduttore" nei contratti trasferiti.

3.3 In ipotesi di recesso dal contratto da parte del terzo contraente il "Concedente" è esonerato da ogni responsabilità.

3.4 Per quanto al contratto di locazione tra Prada Costabella srl e Telecom Italia del 2.11.2006 (allegato "D"), le Parti si danno reciproco atto del rispetto di quanto in esso contenuto, riconoscendo altresì che potranno aver luogo variazioni circa il sedime oggetto del predetto contratto da concordarsi, preliminarmente, fra le Parti stesse.

3.5 In merito alla imposta comunale IMU (e successive imposte equivalenti) relativa ai beni immobili concessi in affitto, le parti concordano che l'imposta verrà pagata dal Concedente e rimborsata dal Conduttore.

Art 4.) Contratti di lavoro dipendente

4.1 Ai sensi dell'articolo 2112 del Codice Civile, il "Concedente" dichiara che nell'azienda affittata non sono impiegati lavoratori dipendenti.

4.2 Tutti gli eventuali debiti nascenti da rapporti di lavoro maturati sino alla data di sottoscrizione del presente contratto, sono da considerarsi, in deroga a quanto stabilito dal secondo comma dell'art. 2112 c.c., ad esclusivo carico del "Concedente".

Art 5.) Decorrenza e durata

5.1 L'affitto ha effetto dalla sottoscrizione del presente atto e scadrà decorsi trent'anni dalla data (da far risultare con apposito verbale) di entrata in esercizio dell'ultimo dei due impianti.

Si autorizza la trascrizione del presente atto presso la competente

Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art 6.) Canone di affitto

6.1 Il canone annuale per l'affitto dell'“Azienda” è stabilito in € 1,00 (€ uno/00), oltre IVA e viene corrisposto dal “Conduttore” in via anticipata per tutta la durata dell'affitto trentennale all'atto della stipula del presente atto la cui sottoscrizione ne costituisce quietanza.

Art 7.) Obblighi del “Conduttore”

7.1 Il “Conduttore” si impegna a gestire l'Azienda nel rispetto di tutte le disposizioni di legge, fiscali ed amministrative applicabili in materia e a non modificarne la destinazione aziendale, rimanendo inteso che, per la durata del presente contratto, l'azienda verrà impiegata in via esclusiva per l'attività di gestione di impianti di risalita a fune.

7.2 Il “Conduttore” si impegna a realizzare, assumendosi tutti gli oneri correlati all'integrale finanziamento della progettazione ed esecuzione dei lavori, gli investimenti per l'ammodernamento e potenziamento degli impianti di risalita a fune “Prada - Ortigaretta” e “Ortigaretta - Costabella” secondo il progetto ed il piano economico-finanziario allegati all'“Accordo di programma” richiamato in premessa. A fronte di quanto sopra il “Conduttore” vanta il solo diritto allo sfruttamento economico tramite gestione diretta, per il periodo di cui all'art. 5, dell'azienda concessa in affitto integrata con gli impianti sopra descritti, con assunzione del rischio legato alla gestione del servizio cui essi sono preordinati.

7.3 I beni e gli impianti aggiunti dal “Conduttore” ai beni elencati nell'allegato “B”, costituiscono un unico complesso aziendale che rimane in capo alla “Concedente”, con il vincolo di indisponibilità derivante dalla loro destinazione per un periodo corrispondente alla durata prevista all'art. 5. Alla fine del contratto detto unitario complesso aziendale rimarrà di esclusiva proprietà della “Concedente”, senza vincolo alcuno e senza che quest'ultima debba riconoscere al “Conduttore” alcun corrispettivo o vantaggio, fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 8.

7.4 Il “Conduttore” è tenuto ad utilizzare i beni immobili, gli impianti, i macchinari, le attrezzature ed in generale tutti i beni costituenti l'Azienda concessa in affitto, nonché i beni aggiunti al complesso aziendale, con ogni cura e diligenza tecnica, in conformità al loro uso normale, curandone la manutenzione e le revisioni ai sensi di legge.

7.5 Il “Conduttore” potrà apportare modifiche o introdurre addizioni agli impianti ricompresi nell'“Azienda” anche senza autorizzazione scritta della “Concedente” e non sarà tenuto, qualora quest'ultimo lo richieda, alla rimessa in pristino dell'azienda, purchè sia garantito il collegamento di impianti di risalita a fune “Prada - Ortigaretta” e “Ortigaretta - Costabella”.

7.6 Sarà a esclusivo carico del “Conduttore” la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di trasporto funicolare, dei beni immobili, mobili e di tutti gli altri impianti ed attrezzature facenti parte dell'“Azienda” concessa in affitto nonché di quelli ad essa aggiunti.

7.7 Il “Conduttore” si impegna alla gestione diretta degli impianti con adeguate forme di promozione pubblicitaria e con apertura degli stessi sull'arco temporale da aprile ad ottobre, riservandosi la decisione di aprire gli impianti in periodi non compresi nell'arco temporale sopra indicato in base a proprie decisioni di opportunità economica, ovvero anche su proposta, non vincolante, della “Concedente”.

7.8 Il “Conduttore” si impegna a garantire, strettamente ai gestori del rifugio Baito Turri di proprietà della “Concedente” e degli altri rifugi presenti in quota, nei periodi di funzionamento degli impianti, l'utilizzo gratuito degli impianti stessi per l'apertura dei rifugi nonché per tutti gli approvvigionamenti funzionali all'attività a servizio dell'utenza turistica. Si impegna altresì a rilasciare alla “Concedente” numero sei tessere permanenti gratuite di accesso agli impianti di risalita.

7.9 Il “Conduttore” si impegna a garantire un’adeguata copertura assicurativa per incendio, scoppio, furto, responsabilità civile e per tutti i danni che i beni costituenti l’oggetto del presente contratto dovessero subire, anche per negligenze di terzi o di dipendenti.

7.10 In forza dell’art. 102, comma 8, del Dpr 917/86, le parti, di comune accordo, dichiarano che le quote di ammortamento dei beni oggetto del presente contratto saranno dedotte nella determinazione del reddito del “Conduttore”.

Art 8.) Deroga convenzionale agli artt. 2561 e 2562 c.c.

8.1 Per gli eventuali investimenti diversi e ulteriori rispetto a quelli previsti nel progetto e piano economico finanziario allegati all’ “Accordo di programma” richiamato in premessa, sostenuti dal “Conduttore” e solo se preventivamente concordati con la “Concedente”, in beni strumentali realizzati in economia o immessi nell’azienda risultanti dall’inventario finale che verrà redatto dalle parti alla scadenza del trentennio, il “Conduttore” avrà diritto ad un indennizzo da parte del “Concedente” pari al valore residuo da ammortizzare dei beni strumentali. Le parti convengono che le aliquote di ammortamento vengono fissate in base alla prevedibile vita utile dei beni e precisamente: impianti anni 30; arredi interni anni 10; arredi esterni anni 5.

8.2 Decorso almeno un decennio dalla sottoscrizione del presente atto, il “Concedente” ha la facoltà di riacquisire la disponibilità dell’intero complesso aziendale previo versamento al “Conduttore” di un importo pari al valore residuo da ammortizzare, al netto dei contributi pubblici percepiti, con il riconoscimento di un indennizzo aggiuntivo pari a tre volte la media degli ultimi tre esercizi del Margine Operativo Lordo.

Art 9.) Utili

9.1 Una volta terminato il ciclo di ammortamento del capitale investito a suo rischio (previsto nel piano industriale pari ad € 3,6 milioni per un periodo di 20 anni), il “Conduttore”, con posizione rilevata da apposita contabilità separata, nel caso in cui la gestione degli impianti generi un utile nei periodi successivi, si impegna ad effettuare, a sua scelta, l’investimento, o l’accantonamento in un fondo a ciò dedicato, di una quota pari al 30% dell’utile in opere inerenti gli impianti (diverse da quelle previste nel piano economico-finanziario allegati all’ “Accordo di programma” richiamato in premessa) e/o accessorie e complementari agli impianti medesimi, ovvero ancora in altri interventi su aree poste in prossimità degli stessi atte a valorizzare o rendere fruibile il territorio nei Comuni di San Zeno di Montagna e Brenzone sul Garda, per un maggior richiamo dell’utenza turistica, previa consultazione non vincolante della “Concedente” e dei Comuni medesimi, al fine di incrementare l’utilizzo degli impianti.

Art 10.) Divieto di concorrenza

10.1 La “Concedente” si impegna, direttamente o indirettamente, tramite interposta persona o società, per tutta la durata dell’affitto a non porre in essere qualsivoglia attività in concorrenza con quella svolta dal “Conduttore”. Rimane ferma per la “Concedente” la possibilità di gestire direttamente od a mezzo di terzi concessionari, il rifugio Baito Turri di sua esclusiva proprietà e non rientrante nel presente contratto.

Art 11.) Licenze ed autorizzazioni

11.1 Grava sul “Conduttore” l’onere di far trasferire anche a proprio nome le concessioni, autorizzazioni, licenze e permessi necessari a svolgere le attività dell’azienda, provvedendo a tal fine ad effettuare le comunicazioni e gli ulteriori adempimenti presso i competenti uffici.

11.2 La “Concedente” si obbliga comunque a compiere senza indugio tutte le attività eventualmente necessarie ad agevolare il “Conduttore” nel compimento dell’attività sopra descritte.

11.3 Il presente contratto si intenderà risolto di diritto se le competenti Autorità non

provvederanno al rilascio della autorizzazione di esercizio dell'attività di trasporto funicolare a favore del "Conduttore" per cause indipendenti dalla volontà delle "Parti". In tal caso tutte le spese previste per l'esecuzione dell'accordo di programma e del presente contratto rimarranno ad esclusivo carico della parte che le ha già sostenute ed in capo alla quale erano previste.

Art 12.) Effetti dell'affitto di "Azienda"

12.1 Con la decorrenza del presente contratto di affitto d'"Azienda" tutti gli oneri, i rischi e le responsabilità inerenti conseguenti e dipendenti dalla gestione dell'"Azienda", nessuno escluso od eccettuato, rimarranno a carico del "Conduttore", il quale si assume ogni responsabilità civile, penale od amministrativa inerente la gestione e l'esercizio dell'azienda medesima.

Art 13.) Subaffitto cessione del contratto

13.1 È tassativamente vietato al "Conduttore" il subaffitto o la cessione del presente contratto essendo prevista esclusivamente la gestione diretta a suo carico degli impianti di risalita a fune compresi nell'azienda affittata. L'affidamento della gestione a terzi potrà essere effettuato dal "Conduttore" solo se acconsentito con deliberazione assunta all'unanimità dall'assemblea dei soci della Società "Concedente".

Art 14.) Imposte e tasse

14.1 Ai sensi dell'art. 3, secondo comma, n. 1 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633, il canone dell'affitto è soggetto ad IVA, e pertanto il presente contratto verrà registrato a tassa fissa ai sensi dell'art. 40 del DPR 26 aprile 1986, n. 131, e l'imposta relativa, unitamente a quella di bollo, graveranno sul "Conduttore".

Art 15.) Spese

15.1 Le spese del presente atto sono a carico del "Conduttore".

Allegati:

- A) Accordo di programma
- B) Inventario (art. 2.1)
- C) Elenco contratti in cui subentra ATF (art. 3.1)
- D) Contratto Prada Costabella srl - Telecom spa (art. 3.4)

F.to Formaggioni Adriano

F.to Enrico Luigi Boni

Repertorio n.30685

Raccolta n.22995

AUTENTICA DI FIRMA

Certifico io dott. Emanuele De Micheli, notaio in Verona con studio ivi in via Leone Pancaldo n. 70, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che i signori:

Formaggioni Adriano nato [REDACTED], il quale dichiara di intervenire in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della Società:

"PRADA COSTABELLA S.R.L.", con sede in SAN ZENO DI MONTAGNA (VR) CONTRADA CA' MONTAGNA n. 11, ove domicilia;

BONI ENRICO LUIGI, nato [REDACTED], il quale dichiara di intervenire in qualità di Diretto Generale e Procuratore ed in rappresentanza della:

"AZIENDA TRASPORTI FUNICOLARI MALCESINE - MONTE BALDO" in breve "FUNIVIA MALCESINE - MONTE BALDO", con sede in VERONA, Corso Porta Nuova n. 96, ove domicilia;

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza il suesteso atto in calce nonché a margine del foglio intermedio del quale io Notaio ne ho dato lettura alle parti, dispensato dalla lettura degli allegati alle ore 13,24.

Verona, nel mio studio, Via Leone Pancaldo n. 70.

Addì, venti maggio duemiladiciannove.

F.to Emanuele De Micheli Notaio (L.S.N.)