

CHIARA MARIA CECCARELLI
NOTAIO

Repertorio n.1567

Raccolta n.1186

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Grosseto, piazza Caduti sul Lavoro n. 1, 16 aprile 2024.

Con il presente atto, i signori:

PERUZZI SQUARCIA Mauro, nato a Grosseto (GR), il 16 gennaio 1965, residente in Comune di Grosseto, nella frazione di Marina di Grosseto, Via delle Dune n. 36, il quale dichiara di intervenire al presente atto e di stipularlo non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società:

"SISTEMA S.R.L.", con unico socio, con sede legale in Grosseto, Piazza Duomo n. 1, capitale sociale di euro 119.000 interamente versato ed esistente, iscritta presso il Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno, con codice fiscale, numero di iscrizione e partita iva 01305350538, numero Repertorio Economico Amministrativo GR - 112540,

– nel presente atto "Parte Concedente"

GIANNI MACCIONI, nato a Montevarchi (AR), il 16 gennaio 1965, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"TOTTA GEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", a socio unico con sede legale in Arezzo (AR), Via Leon Battista Alberti n. 5, iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo-Siena con numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva 02479560514, numero Repertorio Economico Amministrativo AR 219425, in appresso denominata "Parte Concessionaria" o "affittuario".

PREMESSO CHE

a) la Società SISTEMA S.r.l., è titolare dell'azienda commerciale corrente sotto l'insegna "CAMPEGGIO LA PRINCIPINA" ubicata sul territorio comunale di Grosseto, Frazione Principina a Mare, Via del Dentice, 8, ed esercente attività turistico ricettiva di campeggio, bar, ristorante, minimarket e bazar.

b) detta attività è esercitata nel compendio immobiliare di proprietà della società SISTEMA S.r.l., che intende affidare a terzi la gestione delle attività commerciali complementari a quella principale di campeggio, rappresentate dalle attività di bar, ristorante, minimarket/bazar; la società SISTEMA S.r.l., affida alla società "TOTTA GEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" la gestione del ramo aziendale inerente la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitato nelle aree attrezzate a ristorante e bar, oltre che l'attività commerciale di Mini Market e bazar esercitate nelle aree attrezzate del Campeggio Principina, come da planimetria che si allega sotto la lettera "A";

c) la società SISTEMA S.r.l. garantisce che il ramo di azienda che intende affittare è dotato di tutte le attrezzature, beni mobili ed arredi per il suo corretto funzionamento e che di tutti i beni aziendali è stato fatto apposito inventario che si allega sotto la lettera "B";

d) che la ditta "TOTTA GEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" intende condurre in affitto il ramo aziendale inerente la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, oltre che l'attività commerciale di MiniMarket e bazar esercitati nelle aree attrezzate del Campeggio Principina;

Tanto premesso le parti, come intervenute e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1
PREMESSE

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto e ne rappresenta il primo patto.

ARTICOLO 2
OGGETTO

Registrato ad Orbetello
in data 17 aprile 2024
al n. 512 serie 1T
esatti euro 200,00

DEPOSITATO alla CCCIAA
di Maremma E Tirreno
in data 17 aprile 2024
prot. n. 16740

La Società SISTEMA S.r.l. concede in affitto alla società "TOTTA GEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", che accetta, il ramo aziendale citato in premessa avente ad oggetto l'esercizio di Ristorazione, l'esercizio del Bar con somministrazione al pubblico di cibi e bevande e l'Esercizio commerciale Minimarket/Bazar.

ARTICOLO 3

DURATA

Il ramo di azienda è concesso in affitto per gli anni 2024, 2025 e 2026 e precisamente a partire dalla data del 16 aprile 2024 e con scadenza fissata al giorno 31 dicembre 2026. La durata è per patto espresso stabilita in n. 3 (tre) annualità (come sopra dettagliate).

ARTICOLO 4

CANONE RELATIVO ALL'AFFITTO DI AZIENDA

Le parti dichiarano che il valore del canone di affitto del ramo aziendale è convenuto ed accettato, secondo il seguente schema:

Stagione 2024: euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) oltre IVA annui, che verrà corrisposto come segue:

- euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) entro il 30 Aprile
- euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) al 30 Giugno;
- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) al 31 Luglio;
- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) al 31 Agosto.

Stagioni 2025 e 2026: euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) oltre IVA annui, corrisposti, in n. 4 (quattro) rate, così come segue:

- euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) al 31 Maggio;
- euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) al 30 Giugno;
- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) al 30 Luglio;
- euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) al 30 Agosto.

L'affittuario dovrà procedere al pagamento del canone di locazione mediante "ordine di bonifico" alla propria banca. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto del ramo di azienda. Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto di azienda, sia il locatore sia il conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.

Il canone di affitto stabilito comprende anche il godimento, unitamente al compendio aziendale, delle aree e dei locali ove viene esercitata l'attività del medesimo ramo aziendale affittato.

ARTICOLO 5

CLAUSOLE CONTRATTUALI

L'affittuario è obbligato a gestire il ramo aziendale affittato nel pieno rispetto della normativa vigente in materia sanitaria, di sicurezza, prevenzione infortuni, assicurativa, con regolare assunzione del personale dipendente e pagamento dei relativi emolumenti, contributi e ritenute.

Stato delle strutture Conservazione ed utilizzo delle strutture

Il complesso aziendale comprende le attività commerciali di bar-ristorante e market all'interno della struttura turistica Campeggio Principina ed è costituito da tre strutture separate.

Le attrezzature in dotazione al complesso aziendale sono dettagliate nell'allegato "B", già stato verificato in sede di sopralluogo.

Sistema srl concede in uso le strutture e le attrezzature connesse nelle condizioni di stato in cui si trovano alla consegna dei beni, come risultante dal relativo "verbale di consegna" che verrà sottoscritto dalle parti. Il Gestore si impegna a non alterare o comprometterne il regime esistente di idoneità e sicurezza delle strutture e degli impianti rispetto alla normativa in vigore, qualora ciò non avvenga nessuna responsabilità sarà a carico di Sistema s.r.l. Il

Gestore prende in carico l'insieme dei beni mobili di cui all'allegato "B".

Conservazione ed utilizzo delle strutture

Il Gestore deve garantire la conservazione del complesso immobiliare con la dovuta diligenza, attivandosi perché siano mantenute e preservate le caratteristiche ora in essere.

Attività ed obblighi del concessionario

Il Gestore dovrà amministrare il Ramo d'Azienda nel miglior modo possibile. A titolo esemplificativo e non esaustivo il Gestore dovrà provvedere:

. all'approvvigionamento delle derrate e alla preparazione e somministrazione degli alimenti e delle bevande al pubblico, garantendone in ogni caso un adeguato assortimento, oltre che un elevato livello di qualità e freschezza;

. alla gestione e manutenzione delle macchine e delle attrezzature, ed a tutto quanto occorrente per esercitare l'attività;

. alle spese necessarie alla gestione del bar/ristorante e market ed in particolare:

a) la pulizia e sanificazione dei locali;

b) l'acquisto, lavaggio e mantenimento in buone condizioni delle divise del personale;

c) l'acquisto dei materiali di consumo monouso necessari all'espletamento del bar/ristorante e market oggetto del presente capitolato;

d) la fornitura di tazzine, stoviglie e di tutto il materiale vario necessario alla gestione e funzionalità del bar/ristorante oggetto del presente capitolato;

e) l'installazione di attrezzature e macchinari aggiuntivi che l'impresa ritenga opportuno utilizzare, previa formale autorizzazione di Sistema s.r.l.;

f) l'eventuale installazione di apparecchiature telefoniche, fax e informatiche, previa autorizzazione da parte di Sistema s.r.l.;

g) le spese per l'acquisto di stoviglie, utensileria, tegameria, attrezzature, arredi e quant'altro necessario per la gestione del bar/ristorante market oggetto del presente capitolato ad integrazione di quanto verrà consegnato da Sistema s.r.l.;

h) le licenze, le imposte e tasse inerenti all'attività esercitata, ove necessario;

i) i consumi di acqua ed energia elettrica delle strutture;

l) la manutenzione ordinaria di tutti i beni che compongono il Ramo d'Azienda;

m) la pulizia dell'area di accesso al bar caffetteria;

n) farsi carico di tutti gli adempimenti/oneri e responsabilità con riferimento al personale dipendente, sia durante sia dopo la risoluzione del contratto di affitto di ramo di azienda.

ARTICOLO 6

CLAUSOLE CONTRATTUALI - OBBLIGHI DELL'AFFITTUARIO E VERIFICHE DEL CONCEDENTE

L'affittuario dovrà gestire il ramo aziendale senza modificarne la destinazione ed in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e le normali dotazioni di scorte, salvo il normale deterioramento d'uso. All'uopo l'Affittuario dovrà provvedere con regolari contratti alla manutenzione ordinaria degli impianti, dei manufatti, nonché alla pulizia giornaliera dell'area di campeggio a lui riservata.

L'affittuario si obbliga a mantenere aperte e svolgere le proprie attività del ramo d'azienda quali il ristorante, il bar e il minimarket/bazar per tutto il periodo nel quale la struttura del campeggio Principina rimarrà aperto, osservando orari di apertura simili agli esercizi della zona da concordarsi con il concedente.

L'affittuario consente sin d'ora al concedente l'accesso in ogni momento alle aree e ai locali facenti parte del ramo aziendale concesso in affitto, al fine di verificarne eventuali inefficienze.

La differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto sarà regolata in denaro sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto stesso.

L'affittuario assume l'obbligo di gestire direttamente il ramo aziendale con l'ausilio dei soci e dei propri dipendenti e di esercitarne l'attività con la massima cura ed attenzione, utilizzando

una diligenza tale da offrire alla clientela del ristorante e bar un servizio ordinato e pulito.

L'affittuario si impegna a conservare il ristorante, il bar e il minimarket/bazar con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarlo immediatamente al concedente al termine del contratto, per qualsiasi causa avvenga. L'affittuario provvederà a sue spese alla manutenzione ordinaria dei beni mobili, degli arredi e delle attrezzature di cui all'allegato "B".

L'affittuario provvederà altresì alla pulizia dei bagni in dotazione al ristorante e bar durante tutto il periodo di affitto garantendone lo stato igienico - sanitario, il regolare funzionamento e fruibilità da parte degli avventori. Inoltre, sarà tenuto a tenere in ordine e pulita l'area esterna di sua competenza, compreso la rimozione dei sacchi dei rifiuti intorno all'area del ristorante e bar messi a disposizione della clientela del campeggio.

L'affittuario si impegna a comunicare ai fornitori l'area di carico e scarico merci, posta nel lato esterno del ristorante e bar in corrispondenza del magazzino, e pertanto si impegna a non utilizzare le entrate principali del campeggio al fine di non creare problematiche alla gestione dei clienti campeggiatori.

ARTICOLO 7

OBBLIGHI - GARANZIE - RESPONSABILITA' - RIDETERMINAZIONE DEL CANONE

La parte concedente garantisce all'affittuario che non vi sono contratti di lavoro dipendente in capo al ramo aziendale oggetto di affitto, né debiti per retribuzioni, contributi previdenziali o trattamenti di fine rapporto e la parte affittuaria si impegna di conseguenza a restituire il ramo aziendale al termine del contratto, privo di detti contratti di lavoro dipendente.

La parte concedente, con le sole precisazioni di cui appresso, garantisce la piena rispondenza dei locali destinati all'esercizio del ramo aziendale affittato ad ogni norma oggi vigente in materia sanitaria, urbanistica, commerciale o di prevenzione e presta fin d'ora il suo consenso alla comunicazione di subentro dell'affittuario nell'attività di Ristorante, bar, minimarket e bazar, di cui alla D.I.A. per l'esercizio dell'attività di campeggio, bar, ristorante e bar, minimarket e bazar presentata al SUAP del Comune di Grosseto, limitatamente al periodo di durata del presente contratto, garantendo all'uopo ogni collaborazione per il compimento delle relative pratiche presso i pubblici registri. Alla parte affittuaria incomberanno comunque tutti gli adempimenti relativi alla volturazione pro-tempore e limitatamente al settore Ristorante, bar e market dell'autorizzazione stessa.

Nell'ipotesi in cui, a seguito di provvedimenti emessi da parte della Autorità Competente dovesse verificarsi una qualche limitazione all'uso delle autorizzazioni sopra descritte e/o limitato, se non addirittura escluso, l'utilizzo di tutti o di parte dei locali ove viene esercitata l'attività e/o di tutti o di parte dei beni mobili, delle attrezzature e degli impianti, è rimessa all'affittuario la facoltà di recesso immediato, ovvero la possibilità di richiedere in percentuale alle limitazioni riscontrate rispetto alla totalità dell'azienda oggetto del presente contratto, la conseguente riduzione del canone.

Nel caso di continuazione dell'attività con riduzione percentuale del canone sono espressamente escluse indennità e/o risarcimenti per qualsiasi titolo o ragione. In tal caso il recesso potrà essere dato senza obbligo di preavviso e dovrà essere comunicato alla concedente mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mezzo PEC, avente efficacia dal giorno stesso dell'invio della comunicazione predetta, fatte salve indennità e/o risarcimenti da richiedere a cura dell'affittuario. Rimane ferma la possibilità tra le parti di convenire consensualmente con una nuova scrittura ad una diversa prosecuzione del rapporto contrattuale. Con riferimento agli impianti facenti parte del complesso aziendale oggetto del presente contratto di affitto, la parte concedente garantisce espressamente la conformità degli stessi alla vigente normativa in materia di sicurezza o a quella successiva eventualmente emanata in materia, obbligandosi esclusivamente nei confronti della parte affittuaria, a rimborsare alla stessa, vista fattura, le spese sostenute da quest'ultima, nei limiti da ritenersi oggettivamente indispensabili e necessari, per adeguare detti impianti aziendali

alla normativa sulla loro sicurezza.

Per tutta la durata del presente contratto di affitto, l'affittuario assume la piena ed esclusiva responsabilità civile, penale ed amministrativa inerente la gestione del ristorante, bar, minimarket e bazar ed all'esercizio dell'attività, ivi compresi i rapporti con il personale dipendente, che lo stesso vorrà eventualmente assumere.

L'affittuario si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazioni adeguata polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile, per la perdita delle proprie merci ed attrezzature, nonché polizza incendio per i locali locati con copertura del rischio locativo.

Sono altresì a carico dell'affittuario la Tari, la fornitura dell'energia elettrica e del gas GPL, oltre alla manutenzione periodica del relativo impianto con serbatoio a cisterna. SISTEMA S.r.l. consegnerà all'affittuario la documentazione di conformità del serbatoio, ivi compreso (ove necessario) il C.P.I.

ARTICOLO 8 RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

Il Gestore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi od a Sistema s.r.l. in dipendenza della gestione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi. È obbligo del Gestore, pertanto, munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile, per coprire tutti i rischi per danni a terzi, agli impianti ed alle attrezzature, per un massimale di almeno € 3.000.000,00 da presentare al concedente una copia a Sistema s.r.l. entro 10 (dieci) giorni dalla data di sottoscrizione del contratto. Il Concessionario esonera espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi. In caso di mancata presentazione della copia della Polizza assicurativa di Responsabilità civile nei termini anzidetti, il concedente potrà procedere alla risoluzione del contratto. Resta inteso che eventuali danni riconducibili ad attività condotte dall'affittuario anche nell'ipotesi di mancata presentazione della Polizza di Responsabilità civile saranno considerati a totale carico dell'affittuario il quale risponderà direttamente per i danni arrecati diretti e indiretti.

ARTICOLO 9 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Sistema s.r.l. potrà procedere alla risoluzione del contratto e provvedere ad affidare il servizio ad altro gestore, a spese di quello inadempiente, con richiesta di risarcimento danni, il rimborso di eventuali spese ed il minor guadagno derivante dall'inadempimento de quo, nei seguenti casi:

violazioni degli obblighi contrattuali; sospensione, abbandono o mancata effettuazione da parte del concessionario del servizio affidato;

cessione del contratto da parte del gestore, in mancanza dei requisiti previsti dalla legge;

fallimento del gestore;

mancato pagamento della prima rata della quota fissa del canone;

venir meno dei requisiti professionali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

mancata presentazione, nei termini di cui all'art. 8, della copia della Polizza di Responsabilità civile.

Il contratto si intenderà risolto "ipso iure", a solo giudizio di Sistema s.r.l. con semplice comunicazione scritta, escludendo qualsiasi pretesa di indennizzo da parte del gestore.

ARTICOLO 10 MODALITÀ DI RICONSEGNA DEI LOCALI

Alla scadenza del contratto, il Gestore dovrà riconsegnare a Sistema s.r.l. il Ramo d'Azienda, senza dipendenti ed i locali facenti parte del ramo di azienda in perfetto stato di pulizia, di

funzionamento e di manutenzione, tenuto conto della normale usura dovuta all'utilizzo durante la gestione. Qualora si ravvisassero danni arrecati alla struttura, agli impianti, alle macchine o alle attrezzature di proprietà di Sistema s.r.l., dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, questi verranno stimati ed addebitati interamente all'affittuario.

ARTICOLO 11

OBBLIGHI NORMATIVI RELATIVI ALLA SICUREZZA

È fatto obbligo al Gestore, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di "Miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori" di cui al D.lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni. I documenti richiesti dalla normativa di cui sopra devono essere tenuti presso i locali ove si esplica l'attività di bar/ristorante e, se richiesti, devono essere messi a disposizione di Sistema s.r.l. o del personale da questa incaricato. Il Gestore deve predisporre e far affiggere a proprie cure e spese dei cartelli che illustrino le norme principali di prevenzione e antinfortunistica all'interno dei locali di preparazione e cottura/riscaldamento secondo quanto previsto dalle normative vigenti. Il Gestore deve attenersi a tutte le norme previste dal presente capitolato e a tutte le norme di legge in vigore in materia di ristorazione collettiva. In particolare, l'impresa si impegna a far rispettare agli utenti il divieto di fumare nel locale bar /ristorante e market.

ARTICOLO 12

OSSERVANZA NORMATIVE

L'affittuario sarà responsabile per l'osservanza di tutte le normative vigenti di qualsiasi genere, compreso i contratti collettivi di categoria, comunque applicabili od inerenti alla gestione del ristorante, bar e market, del personale dipendente. Pertanto, terrà indenne la concedente l'affitto da eventuali conseguenze negative derivanti dall'inosservanza delle norme suddette.

ARTICOLO 13

CESSIONE – SUBAFFITTO

Il presente contratto non potrà essere ceduto dall'affittuario, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso scritto della parte concedente l'affitto.

ARTICOLO 14

SPESE - IMPOSTE – TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse relative al presente contratto, ivi comprese quelle notarili e di registrazione, saranno sostenute dalle parti nella misura del 50% (cinquanta per cento).

Le Parti dichiarano inoltre che il valore normale degli immobili inclusi nell'affitto è inferiore al 50% del valore complessivo dell'azienda e che pertanto è dovuta l'imposta di registro in misura fissa.

In deroga a quanto previsto dall'articolo 102 comma 8 primo periodo del DPR n. 917/1986 e all'articolo 2561 del codice civile, le Parti convengono che l'ammortamento di tutti i beni facenti parte dell'azienda sarà operato dal Concedente.

ARTICOLO 15

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - DATI CATASTALI

La Parte Concedente, in relazione al D. Lgs. n. 192/2005, dichiara: che l'immobile in oggetto è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30 aprile 2015 e dichiara altresì che è tuttora valido in quanto rispettate le prescrizioni di legge, come da documentazione all'allegato "C".

La Parte Affittuaria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla prestazione energetica di quanto in oggetto.

Le Parti dichiarano che l'immobile in cui viene esercitato il ramo di azienda affittato fa parte di un più ampio complesso rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 128** con la **particella 544 subalterno 1** e nel **foglio di mappa 139** con la

particella 1462,

tra loro graffate, zona censuaria 2, categoria D/8 e rendita catastale di euro 12.214,21.

ARTICOLO 16
CONTROVERSIE

Il Foro di Grosseto sarà competente per qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione.

ARTICOLO 17
AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le Parti dichiarano di aver preso visione dell'Informativa redatta ai sensi del GDPR 679/2016 e di averne ricevuto copia, consentendo al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa.

ARTICOLO 18
DISPOSIZIONI FINALI

I sottoscritti dichiarano di aver concordato il testo del presente atto tramite consulenti di propria fiducia e di aver richiesto al notaio autenticante i soli adeguamenti obbligatori per legge

Letto, approvato e sottoscritto.

F.to PERUZZI SQUARCIA Mauro

F.to MACCIONI Gianni

Repertorio n.1567

Raccolta n.1186

AUTENTICA DELLE SOTTOSCRIZIONI
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritta Avv. **Chiara Maria CECCARELLI**, notaio in Orbetello, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, certifico che i signori:

PERUZZI SQUARCIA Mauro, nato a Grosseto (GR), il 16 gennaio 1965, residente in Comune di Grosseto, nella frazione di Marina di Grosseto, Via delle Dune n. 36, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante di:

"SISTEMA S.R.L.", con unico socio, con sede legale in Grosseto, Piazza Duomo n. 1, capitale sociale di euro 119.000 interamente versato ed esistente, iscritta presso il Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno, con codice fiscale, numero di iscrizione e partita iva 01305350538, numero Repertorio Economico Amministrativo GR - 112540

e

GIANNI MACCIONI, nato a Montevarchi (AR), il 16 gennaio 1965, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di legale rappresentante della società:

"TOTTA GEST SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", a socio unico con sede legale in Arezzo(AR), Via Leon Battista Alberti n. 5, iscritta presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Arezzo-Siena con numero di iscrizione, codice fiscale e partita iva 02479560514, numero Repertorio Economico Amministrativo AR 219425,

della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo hanno sottoscritto in mia presenza, in calce a margine e su quanto allegato il presente atto del quale ho dato lettura alle Parti.

Sottoscritto alle ore dodici e minuti cinquantadue.

Grosseto, piazza Caduti sul Lavoro n. 1, sedici aprile duemilaventiquattro.

F.to Chiara Maria CECCARELLI Notaio



Campeggio Principina



 **Campeggio Principina: Via del Dentice 10, 58100 Principina a Mare (GR)**

Telefono: 0564 31347 - Cell.: 320 6126508 - Indirizzo Web: www.principinacampeggio.it - E-mail: info@principinacampeggio.it

Allegato n. A
Racc. n. 1185



ALLEGATO B

Allegato n. B'
Racc. n. 1185

DOTAZIONE ATTREZZATURE SETTORE CUCINA E RISTORANTE	
QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	cucina a gas 6 fuochi
1	cuocipasta a gas 3 cestelli
1	bistecchiera a gas giga serie 90
1	friggitrice a gas
1	forno a convenzione
1	cappa centrale
1	cappa a parete
1	vascone di lavaggio cm 120x70
1	lavastoviglie passante IME
1	tavolo inox uscita lavastoviglie
1	lavatoio inox 1 buca
1	lavatoio inox 2 buche
2	frigo verticali
2	tavoli refrigeranti inox
1	tavolo 40x90
1	tavolo 120x70
1	tavolo 100x70
1	tavolo inox 160x70
1	armadio stoviglie inox 140x70
1	mobile appoggio zona cottura
1	ombrellone 4 bracci (64mq)
5	ombrellone braccio laterale 3x4
54	sedie bianche aperte
52	sedie bianche schienale chiuso
92	sedie tortora
20	tavoli bianchi
10	panche in legno
1	tavolo legno con panca attaccata
21	tavoli in legno scuri
SETTORE PIZZERIA	
1	lavamani con comando a ginocchio
1	tavolo preparazione
1	banco sagomato ml 2,20
1	impastatrice FIMAR da 38 kg
1	forno modulare a tunnel ventilato



SETTORE BAR	
QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	vetrina frigo ml 2,0
1	mobile macchina da caffè ml 1,3
1	retrobar neutro ml 1,2
1	banco bar 4 sportelli
1	mensola bar
1	mobiletto inox angolare
1	salotto (divano 2 posti, due poltrone, tavolo da fumo)

SETTORE SUPER MARKET	
QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	banco neutro ml 1
1	pedana di servizio ml 4,00
1	retrobanco gastronomia ml 2,8 x 2,2
1	scaffali per pane e frutta
1	tavolo inox cm 100
1	banco gastronomia (Costan)
1	banco per pane
	scaffalature varie nelle celle frigo
1	affettatrice
7	carrellini
	scaffali esposizione

Allegato n. e'

Racc. n. M86

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	03/2015	Validità	
Riferimenti catastali	N.C.E.U. Comune di Grosseto Foglio 128 - Part. 544 - Sub. 1 e Foglio 139 - Part. 1462		
Indirizzo edificio	via del Dentice, loc. Principina Mare - 58100 GROSSETO		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☐
		Riqualificazione energetica	☐
		Locazione	☒

Proprietà	SISTEMA s.r.l. (P.Iva 01305350538)	Telefono	0564.462284
Indirizzo	via Orcagna n°32 - 58100 Grosseto	E-mail	info@sistemagrosseto.com

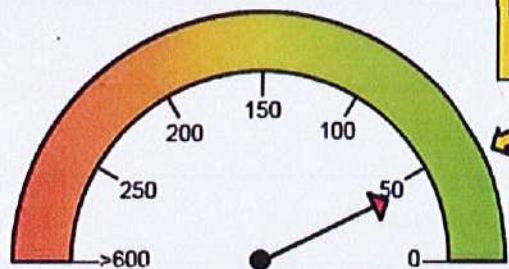
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

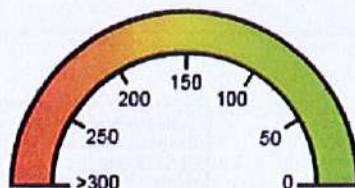
EMISSIONI DI CO₂
10.15 kgCO₂/m²anno

PRESTAZIONE ENERGETICA
RAGGIUNGIBILE
42.99 kWh/m²anno

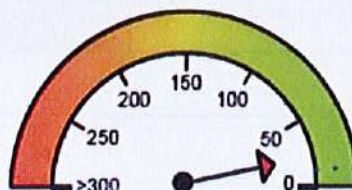


PRESTAZIONE ENERGETICA
GLOBALE
42.99 kWh/m²anno

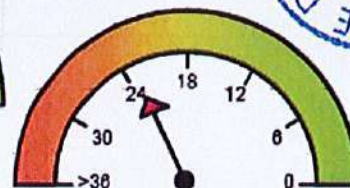
LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE
RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE
RISCALDAMENTO
19.74 kWh/m²anno



PRESTAZIONE
ACQUA CALDA
23.25 kWh/m²anno

☒	II	III	IV	V
-------------------------------------	----	-----	----	---

Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Grosseto

Inscrizione Albo
N. 1404
Geometra
Sanlucci Matteo

13 0 APR 2015



Handwritten signature

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	42.99 kWh/m²anno	0.0

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento ☒	Raffrescamento ☐	Acqua calda sanitaria ☒	Illuminazione ☐

A+ < 5.529 kWh/m²anno	Riferimento legislativo 17.107 kWh/m²anno
A < 8.554 kWh/m²anno	
B < 12.413 kWh/m²anno	
C < 17.107 kWh/m²anno	
D < 20.966 kWh/m²anno	
E < 27.85 kWh/m²anno	
F < 38.593 kWh/m²anno	
G ≥ 38.593 kWh/m²anno	42.99 kWh/m²anno

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Grosseto

Iscrizione Albo
n. 1404
Geometra
Sestucci Matteo

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	19.742 kWh/m²anno	Indice energia primaria (E _{pacs})	23.248 kWh/m²anno	Indice energia primaria (E _{pi})	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	12.098 kWh/m²anno			Indice energia primaria limite di legge	
Indice involucro (E _{pe} ,invol)	0.133 kWh/m²anno	Indice involucro (E _{pi} ,invol)	79.273 kWh/m²anno	Fonti rinnovabili			
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale Impianto (η_p)	401.54 %			Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili					

9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

Si precisa che il presente attestato riguarda esclusivamente la porzione di unità immobiliare ad uso Negozio e Pizzeria in quanto il resto dei manufatti che compongono il Sub. 1 non rientrano nelle destinazioni d'uso per la quale necessità l'APE.

I valori riportati sono il risultato di un calcolo standardizzato e non tengono conto delle effettive consuetudini degli utilizzatori. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti, dei dati climatici stabiliti dalle normative vigenti (temperature stagionali esterne, apporti solari, ecc.), dell'uso dell'edificio (temperature interne, ventilazione, fabbisogno di acqua calda sanitaria) e del tipo di energia impiegata (gasolio, gas metano, ecc.). La classe di efficienza energetica dipende anche dall'efficienza della produzione del calore. Ciò significa che l'uso di fonti energetiche rinnovabili ha un effetto positivo sul bilancio energetico, mentre l'uso di energia elettrica ha un effetto negativo. Le differenze tra i valori dei consumi rilevati nell'edificio e quelli del fabbisogno calcolato possono derivare da un uso differente dell'edificio rispetto a quello ipotizzato nel metodo di calcolo standardizzato, da condizioni climatiche reali differenti da quelle ipotizzate o da semplificazioni apportate nel corso del rilevamento dei dati. Per la tipologia di fabbricato e per la tipologia di impianti non si individuano interventi migliorativi con tempo di ritorno decennale.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio isolato		
Tipologia costruttiva	Struttura in c.a.		
Anno di costruzione	1980	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m³)	976.34	Superficie utile (m²)	271.71
Superficie disperdente S (m²)	508.21	Zona climatica/GG	D /1550
Rapporto S/V (m⁻¹)	0.52	Destinazione d'uso	Commerciale

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	35.0	Combustibile/i	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	1980	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)	26.1	Combustibile/i	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione	1980	Tipologia	Pompa di calore
	Potenza nominale (kW)	35.0	Combustibile/i	Elettricità
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	2015	Tipologia	



(Solare Termico)	Energia annuale prodotta			
Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
Fonti rinnovabili (Biomassa)	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel 0.00 kWhel		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	-		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico ☐	Tecnico abilitato ☒	Energy Manager ☐	Organismo/Società ☐
Nome e cognome / Denominazione	Geom. Matteo Santucci (c.f. SNT MTT 89H07 G912X)		
Indirizzo	via De Sanctis n°36 58100 GROSSETO	Telefono/e-mail	327.7311018 matteo-santucci@libero.it
Titolo	Geometra	Ordine/Iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della prov. di Grosseto al n°1404
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, Geometra Geom. Matteo Santucci, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P. e ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.		
Informazioni aggiuntive			

1) Sopralluogo effettuato in data 27/04/2015

Progetto energetico



Rilievo sull'edificio



Provenienza e responsabilità

Dati forniti dalla committenza, sopralluogo tecnico e planimetria catastale



17. SOFTWARE			
Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal D.lgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).			

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 30/04/2015

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]


[Handwritten signature]
 Firma del Tecnico



Cognome **SANTUCCI**
 Nome **MATTEO**
 nato il **07 Giugno 1989**
 (atto n. **108** P. **T** S. **A**)
 a **PORTOFERRAIO (LI)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **GROSSETO**
 Via **VIA F. DE SANCTIS, 36**
 Stato civile **Libero**
 Professione **GEOMETRA**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **180** **CM**
 Capelli **castani**
 Occhi **castani**
 Segni particolari

Firma del titolare *Matteo Santucci*
GROSSETO **21/01/2010**
 d'ordine **SINDACO**
 Impronta del dito indice sinistro **CARLA LUCHERONI**

