



Dott. Ambrogio Romano
NOTAIO

CONTRATTO DI AFFITTO DI COMPLESSO AZIENDALE

I sottoscritti signori

MAZZONE LUIGI, nato a Benevento il 25 aprile 1969 e residente in Benevento, alla via Nicola da Monteforte n.24, Codice Fiscale MZZ LGU 69D25 A783 I, e

PAVONE STEFANIA, nata a Benevento il 5 settembre 1966 e residente in Benevento, al viale degli Atlantici n.23, Codice Fiscale PVN SFN 66P45 A783 F,

i quali intervengono nella qualità di curatori della procedura fallimentare pendente dinanzi al Tribunale di Benevento, contraddistinta dal numero 87/2014 del Registro Generale dei Fallimenti, instauratasi a seguito della pronuncia della sentenza n.60/2014 del 16 luglio 2014, depositata in Cancelleria il 17 luglio 2014, la quale inerisce al fallimento della società a responsabilità limitata denominata

"KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, con sede legale in Apollosa (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla S.S. 7 Appia, Km 255, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.400,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.98461 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01154540627.

I curatori innanzi generalizzati, tali nominati in forza del sopra menzionato provvedimento giurisdizionale dichiarativo della procedura concorsuale in oggetto, domiciliario, per la carica, presso i propri studi professionali, siti in Benevento, rispettivamente, alla piazza IV novembre n.4 ed alla piazza Guerrazzi n.4, e risultano legittimati all'odierna operazione giuridica in virtù dei poteri che derivano loro dalla legge, nonché delle prerogative di legittimazione conferite loro dal Giudice Delegato alla procedura concorsuale medesima con provvedimento pronunciato in data 9 aprile 2015, il quale, in copia autentica, si allega sotto la lettera **"A"** alla presente scrittura, onde formarne parte integrante e sostanziale,

PANELLA NICOLA JUNIOR, nato a Benevento il 9 ottobre 1987 e residente in Montesarchio (BN), alla via Napoli n.36, Codice Fiscale PNL NLJ 87R09 A783 D,

il quale interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata denominata **"ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L."**, con sede legale in Montesarchio (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla via Fontana n.72, Capitale sociale, interamente versato, Euro 92.820,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.103358 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01220470627, domiciliato, in ragione della carica, presso la suindicata sede legale della società rappresentata ed all'odierna operazione giuridica legittimato in virtù dei poteri derivantigli

dalla legge e dai patti sociali, e

PERONE ERMINIO, nato a Montesarchio (BN) l'1 gennaio 1976 e residente in Montesarchio (BN), alla via Vitulanese n.176, Codice Fiscale PRN RMN 76A01 F636 U,

il quale interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata denominata "**PDM S.R.L.**", con sede legale in Montesarchio (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla via Fontana n.72, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.000,00, versato limitatamente ad Euro 2.500,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.119504 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01427350622,

domiciliato, in ragione della carica, presso la suindicata sede legale della società rappresentata ed all'odierna operazione giuridica legittimato in virtù dei poteri derivantigli dalla legge e dai patti sociali,

PREMETTONO

a) che la società "**KATERING S.R.L.**" IN LIQUIDAZIONE è piena ed esclusiva titolare di un complesso aziendale denominato "**BEI PARK HOTEL - REGIO RISTORANTE**", avente la propria sede in Appollosa (BN), alla S.S. 7 Appia, Km 255, e strumentale all'esercizio delle attività di ricezione alberghiera, di ristorazione, di bar e di caffetteria;

b) che la stessa società "**KATERING S.R.L.**" IN LIQUIDAZIONE è stata dichiarata fallita a mezzo della precedentemente menzionata sentenza n.60/2014, adottata dalla competente Sezione Fallimentare del Tribunale di Benevento in data 16 luglio 2014;

c) che, in forza del suddetto provvedimento giurisdizionale dichiarativo del fallimento della medesima società "**KATERING S.R.L.**" IN LIQUIDAZIONE, il dott.Mazzone Luigi e l'avv.Pavone Stefania sono stati designati quali curatori della procedura concorsuale in oggetto;

d) che, nell'ambito dell'espletamento delle attività riconducibili alla procedura fallimentare di cui innanzi, i menzionati curatori hanno provveduto ad indire una gara di pubblica evidenza, scevra da formalità rituali, finalizzata alla concessione in godimento temporaneo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.104 bis della Legge Fallimentare, del complesso aziendale di proprietà della predetta società fallita;

e) che, in data 29 aprile 2015, alle ore undici e minuti primi trenta (11,30), si sono svolte, dinanzi al Giudice Delegato al fallimento al vaglio, relativamente alla gara summenzionata, le operazioni di incanto, nel corso delle quali la sottoscritta società "**ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L.**" si è resa aggiudicataria, per sé o per soggetto giuridico da nominare, della gara medesima, avendo formulato, per quest'ultima, una

valida offerta economica;

f) che l'offerta economica predetta veniva, nello specifico, a sostanziarsi, all'esito della procedura relativa (nell'ambito della quale veniva a configurarsi l'esigenza, per gli offerenti, di sopravanzare quantitativamente un'offerta in aumento nelle more presentatasi ad opera di terzi), nella proposta, ad opera della menzionata società aggiudicataria, di un corrispettivo pecuniario "una tantum", a fronte della vendita di talune minuterie e rimanenze di magazzino (non costituenti oggetto del presente contratto di affitto), nonché di un canone di affitto inerente al complesso aziendale oggetto dell'odierna negoziazione, ammontante:

- per il primo anno, ad euro 42.400,00 (quarantaduemilaquattrocento), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

- per il secondo anno, ad euro 48.000,00 (quarantottomila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

- per il terzo anno, ad euro 54.000,00 (cinquantaquattromila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;

g) che, con il presente atto, gli aventi diritto sono giunti nella concorde determinazione di dare luogo al perfezionamento del negozio di affitto pianificato, nel rispetto delle modalità e delle condizioni nel prosieguo esplicitate;

h) che, propedeuticamente al perfezionamento del contratto di concessione in godimento al vaglio, la società "ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L." intende sciogliere la riserva di nomina sopra menzionata e designare, quale aggiudicataria della procedura pubblica al vaglio e, conseguentemente, quale parte contraente del contratto di affitto avente ad oggetto il complesso aziendale di proprietà della predetta società fallita, la sottoscritta società "PDM S.R.L." (già denominata "ECOLOGIA PANELLA S.R.L.");

i) che la società "PDM S.R.L.", soppesati, a sua volta, i termini economici ed imprenditoriali della vicenda in oggetto, si è professata interessata ad accettare la nomina innanzi menzionata e, conseguentemente, a ricevere in affitto il complesso aziendale di specie e ad occuparsi della gestione del medesimo, alle condizioni e con le modalità nel prosieguo evidenziate;

l) che la curatela del fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, onde concretare i presupposti istituzionali necessari ai fini del perfezionamento del progettato atto di affitto di azienda, ha richiesto al competente Sezione Fallimentare del Tribunale di Benevento ed ottenuto dalla medesima il provvedimento autorizzativo innanzi allegato sub "A".

TANTO PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Premesse

1.1 Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 - Electio amici

2.1 La società "ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L.", agendo per il tramite del sottoscritto proprio legale rappresentante, sciogliendo la riserva contenuta nell'offerta di cui in premessa, dichiara di aver presentato l'offerta medesima agendo in nome e per conto della società "PDM S.R.L." (già denominata "ECOLOGIA PANELLA S.R.L.") e provvede, conseguentemente, a nominare quest'ultima quale aggiudicataria della procedura pubblica di cui in premessa e quale parte contraente del contratto di affitto avente ad oggetto il complesso aziendale di proprietà della fallita società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE.

2.2 La designata società "PDM S.R.L." accetta la nomina effettuata dalla società "ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L." e riconosce come perfezionata per suo conto ed a suo nome l'aggiudicazione della gara pubblica al vaglio, nonché la formulazione dell'offerta di affitto del complesso aziendale di proprietà della fallita società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE.

2.3 A seguito dell'effettuata nomina e dell'avvenuta accettazione, la medesima società "PDM S.R.L." si dichiara e si riconosce quale unica, esclusiva ed originaria aggiudicataria della gara pubblica in oggetto e quale parte "affittuaria" del contratto di affitto del complesso aziendale precedentemente individuato, nel rispetto di tutte le condizioni, i diritti e gli obblighi relativi all'aggiudicazione verificatasi, sin dal momento della stessa, il tutto come per legge, ai sensi degli artt.1401 e segg. cod.civ., ed a norma della procedura d'asta di specie.

Articolo 3 - Oggetto

3.1 Il dottor **Mazzone Luigi** e l'avvocato **Pavone Stefania**, agendo nella suindicata qualità di curatori del fallimento della società "**KATERING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**", innanzi generalizzata, come in epigrafe legittimati, in attuazione delle direttive in merito impartite loro dal competente Giudice Delegato alla procedura concorsuale in oggetto con il provvedimento giurisdizionale allegato alla presente scrittura sub "A", concedono in affitto alla società "**PDM S.R.L.**", che, come a sua volta rappresentata, accetta, il complesso aziendale meglio individuato nella precedente premessa, appartenente in proprietà alla menzionata società fallita, denominato "**BEI PARK HOTEL - REGIO RISTORANTE**", avente la propria sede in Apollosa (BN), alla S.S. 7 Appia, Km 255, e strumentale all'esercizio delle attività di ricezione alberghiera, di ristorazione, di bar e di caffetteria.

3.2 Fermo restando quanto contemplato nei successivi articoli, le parti dichiarano e riconoscono che a costituire il complesso aziendale concesso in affitto devono intendersi ricompresi:

- le attrezzature le quali trovansi analiticamente individuate

negli inventari delle attrezzature medesime redatti ritualmente, ai sensi di legge, in data 3 ottobre 2014 ed in data 17 ottobre 2014, gli esiti dei quali si evincono dai relativi processi verbali rogati dal cancelliere della Sezione Fallimentare del Tribunale di Benevento, dott. Antonio Maietta, ad oggi depositati, nei modi di legge, presso gli uffici competenti; con precisazione che, dal novero delle attrezzature citate, devono essere esclusi i beni strumentali elencati nel prospetto descrittivo che, previa lettura datane dai sottoscritti, debitamente sottoscritto dai medesimi, si allega alla presente scrittura sotto la lettera **"B"**, onde formarne parte integrante e sostanziale;

- gli immobili in cui vengono esercitate le attività aziendali, i quali si compongono, nello specifico, di un corpo di fabbrica principale destinato ad esigenze ricettive, sviluppatosi su cinque livelli fuori terra, di un ulteriore corpo di fabbrica adiacente al principale, utilizzato per scopi tecnici, di una piscina, di taluni locali adibiti a deposito e di un'area scoperta adibita ad area verde ed a spazio di sosta, di manovra e di parcheggio, sono ubicati, come detto, in Apollosa (BN), alla S.S. 7 Appia, Km 255, e sono censiti in C.F. al fol.10, p.lle 733, 734, 735, 736, 737, 848 e 899.

Al riguardo, le parti contraenti precisano che:

- gli immobili innanzi descritti sono individuati graficamente in un prospetto planimetrico che, su richiesta degli aventi diritto, si allega sotto la lettera **"C"** alla presente scrittura, onde formarne parte integrante e sostanziale;

- non trovano applicazione, in relazione alla presente fattispecie negoziale, le norme vincolistiche previste dalla legge n.392/1978, e successive modifiche ed integrazioni, in quanto l'immobile in oggetto è considerato "bene aziendale" secondo l'accezione di cui all'art.2555 cod.civ. ed è assoggettato, di conseguenza, alla peculiare disciplina vigente in merito ai cespiti della citata tipologia;

- la società affittuaria dichiara di conoscere lo stato degli immobili predetti e l'idoneità dei medesimi allo svolgimento delle attività aziendali alle quali essi risultano preordinati;

- la curatela concedente dichiara che gli immobili medesimi sono in perfetto stato di manutenzione ed è in regola con la normativa urbanistica e con quella relativa alla sicurezza degli impianti.

Il dottor Mazzone Luigi e l'avvocato Pavone Stefania, operando in rappresentanza della curatela concedente, ed il signor Perone Erminio, agendo nella suindicata qualità di legale rappresentante della società affittuaria "PDM S.R.L.":

a) convengono espressamente di escludere la garanzia della curatela concedente inerente alla conformità degli impianti posti al servizio delle unità immobiliari in oggetto alla normativa europea vigente in materia di sicurezza, con sal-

vezza, in merito, della cogenza della normativa codicistica nazionale in materia di vizi e di agibilità;

b) dichiarano di essere stati resi edotti dal pubblico ufficiale che ne autenticcherà le sottoscrizioni in ordine agli obblighi inerenti alla prestazione energetica degli edifici di cui al D.Lgs.n.192/2005, successivamente modificato in forza della legge 3 agosto 2013, n.90, di conversione del D.L. 4 giugno 2013, n.63, e della legge 27 dicembre 2013, n.147, di conversione del D.L. 23 dicembre 2013, n.145, in ottemperanza ai quali i sottoscritti Mazzone Luigi e Pavone Stefania dichiarano, ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 settembre 2009, linee guida nazionali, allegato A), art.9:

- che l'unità immobiliare censita in C.F. al fol.10, p.lla 734, è dotata dell'attestato di prestazione energetica di cui all'art.6 del citato D.Lgs n.192/2005;

- che, nello specifico, l'attestato citato, redatto in data 21 maggio 2015 dall'architetto Carmen Caretti, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Benevento al n.532, viene allegato, in originale, al presente atto, sotto la lettera "D", onde formarne parte integrante e sostanziale;

- che l'attestato di prestazione energetica predetto è tuttora valido ed efficace, attesa la circostanza le unità immobiliari oggetto dell'attestato medesimo non hanno subito alcuna modifica successiva;

- che, di contro, le unità immobiliari riportate in C.F. al fol.10, p.lle 733, 735, 736, 737, 848 e 899, le quali, peraltro, sono sprovviste dell'impianto termico, non risultano assoggettate, ai sensi di legge, in dipendenza delle segnalate proprie connotazione oggettiva e destinazione d'uso, all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica di cui alla richiamata normativa di riferimento.

Articolo 4 - Attività e passività escluse

4.1 Rimangono in ogni caso esclusi dal complesso aziendale concesso in godimento e non sono e non saranno compresi nello stesso:

(i) tutti i rapporti debitori e creditori, ivi compresi i ratei attivi e passivi, le attività, i diritti, gli obblighi, le responsabilità, i debiti e/o le passività anche potenziali, ivi comprese quelle relative ad eventuali rapporti con i dipendenti e/o a imposte e tasse, sorti e riferentisi al periodo anteriore alla data di perfezionamento del presente contratto;

(ii) i negozi, i rapporti contrattuali pendenti, i contratti relativi ad attività di consulenza, i contratti di pubblicità, advertisement e sponsorizzazione, fermo quanto previsto al successivo articolo 11.

4.2 In particolare, per effetto delle esclusioni di cui al precedente articolo 4.1:

(i) la società affittuaria, subentrando ex art.2112 c.c. in

tutti i rapporti di lavoro ed in tutti i rapporti di agenzia in essere per la parte concedente alla data odierna, non risponderà di alcun debito della parte concedente medesima, compresi quelli maturati verso i dipendenti (quali ferie, ratei tredicesima e quattordicesima, competenze, T.F.R. ecc.) e verso gli agenti (compresi quelli per eventuali accantonamenti) anche se non ancora determinato e/o scaduto, derivante da qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile al periodo precedente la data odierna;

(ii) l'Affittuaria non risponderà di eventuali debiti tributari e/o previdenziali (anche se non ancora accertati) relativi alla gestione del complesso aziendale, né di alcun danno, perdita, passività o elemento negativo di qualsiasi tipo, natura ed ammontare, che derivi da tale gestione e/o comunque derivante da qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile al periodo precedente la data odierna.

4.3 A tal uopo, onde escludere la solidarietà passiva della parte concedente, entro trenta (30) giorni dalla data odierna saranno attivate le procedure conciliative previste dagli artt.410 e 411 c.p.c. ovvero le conciliazioni davanti alle Commissioni costituite presso le DPL o le Commissioni di conciliazione in sede sindacale.

4.4 Restano a carico della parte concedente tutti i contenziosi, attuali o futuri, ad oggi conosciuti o meno, derivanti da qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile al periodo precedente la data odierna.

4.5 La parte concedente si obbliga a manlevare e tenere indenne la società affittuaria in relazione a qualsiasi pretesa avanzata da terzi in merito a qualsiasi tipo di atto, fatto e/o circostanza riferibile all'attività esercitata precedentemente la data odierna.

4.6 I debiti ed i crediti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente ed esclusivamente a carico ed a vantaggio della società affittuaria.

Articolo 5 - Durata

5.1 Il complesso aziendale concesso in affitto con il presente contratto fa parte della massa attiva del fallimento n.60/2014 della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE.

In quanto finalizzata al soddisfacimento di pubbliche esigenze processuali, per loro natura e per disposizione di legge temporanee, la durata del presente contratto rimane strettamente correlata alle vicende della procedura concorsuale sopra indicata, nel senso che, allorquando si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva del complesso aziendale al vaglio e/o dei beni mobili facenti parte dello stesso, il presente contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto, con conseguente obbligo di restituzione del complesso aziendale concesso in affitto nel termine di sessanta giorni dalla data di comunicazione da parte della curatela.

Il presente contratto è, pertanto, soggetto a risoluzione "ipso facto" ed "ipso iure" nel caso di vendita del complesso aziendale e/o dei singoli beni mobili costituenti il medesimo nell'ambito della procedura di fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE.

5.2 Il presente contratto avrà durata di anni uno (1) dalla data odierna, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 5.1.

Alla scadenza del termine di validità del contratto di specie, lo stesso si intenderà cessato ad ogni effetto di legge, senza bisogno di alcuna disdetta, ma la curatela si riserva la possibilità di procedere alla proroga del rapporto di godimento di specie per un ulteriore periodo, nel rispetto del canone nel prosieguo meglio individuato.

5.3 La curatela del fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto di godimento oggetto del presente contratto in ogni momento, con un preavviso di almeno tre mesi.

L'esercizio del diritto di recesso da parte della curatela potrà essere esercitato, previa acquisizione, ad opera di quest'ultima, del parere del comitato dei creditori, corrispondendo alla società affittuaria un giusto indennizzo che viene quantificato, sin da ora, nell'importo pari a tre mensilità (quantificate con riferimento all'anno nel corso del quale venga a verificarsi l'ipotesi al vaglio).

La società affittuaria non potrà pretendere un indennizzo superiore a quello sopra quantificato.

L'indennizzo non competerà alla società affittuaria nell'ipotesi in cui il complesso aziendale sia oggetto di cessione alla società affittuaria medesima e/o ad altri soggetti giuridici nel rispetto delle finalità della procedura fallimentare in oggetto.

Articolo 6 - Consegna e possesso del complesso aziendale

6.1 Il complesso aziendale in oggetto viene consegnato in data odierna. La curatela concedente garantisce il pacifico, libero e completo possesso dello stesso.

6.2 La società affittuaria dichiara, a propria volta, di aver verificato lo stato di conservazione e di efficienza dei beni predetti e di accettarli nello stato in cui si trovano, esonerando espressamente la curatela concedente da qualunque responsabilità per vizi, difetti o inidoneità all'uso degli stessi.

6.3 La società affittuaria dichiara, altresì, di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come individuati nel precedente art.3), nello stato in cui si trovano, e si obbliga ad utilizzarli soltanto dopo che saranno stati posti in condizione, a proprie cura e spese, di rispettare la normativa antinfortunistica ed ogni altra previsione di legge relativa alle attività da svolgere, esonerando la curatela concedente da ogni responsabilità al riguardo. E'

fatto espresso divieto, pertanto, alla società affittuaria di utilizzare i beni in oggetto prima di aver eseguito tutte le opere necessarie.

La stessa società affittuaria si obbliga a restituire gli stessi beni in buono stato di conservazione e di funzionamento alla scadenza del contratto ovvero nell'ipotesi di esercizio del diritto di recesso anticipato da parte della curatela concedente, rendendosi responsabile soltanto per i deterioramenti dovuti ad uso improprio.

Articolo 7 - Canone e garanzie

7.1 Il canone annuale per l'affitto del complesso aziendale in oggetto viene determinato nell'importo complessivo di Euro 42.400,00 (quarantaduemilaquattrocento), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge, da corrispondersi in n.12 (dodici) mensilità aventi, la prima, l'importo di euro 3.537,00 (tremilacinquecentotrentasette), oltre ad Iva, e ciascuna delle altre l'importo di euro 3.533,00 (tremilacinquecentotrentatre), oltre ad Iva, entro il giorno 10 (dieci) del mese di riferimento.

Nell'ipotesi in cui la curatela concedente dovesse, alla scadenza del termine di durata del contratto di specie, decidere di procedere alla proroga del medesimo, il canone annuale di affitto dovrà essere quantificato:

- per il secondo anno, nell'importo complessivo di Euro 48.000,00 (quarantottomila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge;
- per il terzo anno, nell'importo complessivo di Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila), oltre all'Iva dovuta nella misura di legge.

7.2 Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura convenzionale del 4,00%.

7.3 A garanzia dei beni facenti parte del complesso aziendale concesso in godimento, del puntuale adempimento degli obblighi scaturenti dal presente contratto e degli eventuali, le parti contraenti convengono che la società affittuaria rilascerà, entro dieci (10) giorni dalla data odierna, una fideiussione rilasciata da un primario Istituto Bancario e/o Assicurativo, dell'importo di Euro 12.740,00 (dodicimilasettecentoquaranta), pari, fatti salvi gli irrinunciabili arrotondamenti contabili, al 30% dell'importo del canone di affitto relativo al primo anno, avente quale beneficiaria la curatela concedente.

7.4 La predetta fideiussione avrà durata, anche mediante rinnovo annuale, fino alla scadenza e/o risoluzione del presente contratto e, quindi, per il periodo di durata dello stesso.

7.5 In caso di mancato rilascio della fideiussione nel termine indicato al precedente punto n.7.3, la società affittuaria si impegna a costituire un deposito bancario di pari importo (euro 12.740,00) su libretto di risparmio vincolato alla procedura.

Articolo 8 - Manutenzioni e spese

8.1 Sono a carico della società affittuaria le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili ed immobili costituenti oggetto del complesso aziendale al vaglio e tanto in deroga all'art.2561 cod.civ..

8.2 La società affittuaria si obbliga ad eseguire, a proprie spese, le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio delle attività aziendali, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dalla curatela concedente e le relative opere realizzate rimarranno acquisite al complesso aziendale.

8.3 Sono a carico della società affittuaria, per tutta la durata dell'affitto, tutte le spese relative all'esercizio di telefono, energia elettrica ed acqua, per la cui fornitura la società affittuaria dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome.

8.4 Le tasse e le imposte relative all'esercizio delle attività aziendali saranno da oggi a carico della società affittuaria.

Articolo 9 - Gestione dell'azienda

9.1 La società affittuaria si obbliga a mantenere in condizioni di efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa del complesso aziendale in oggetto.

9.2 La società affittuaria assume l'obbligo:

- di gestire il complesso aziendale di specie senza modificare l'attuale destinazione ed a svolgere nel medesimo le attività di ricezione alberghiera, di ristorazione, di bar e di caffetteria e/o attività con esse compatibili, a pena del risarcimento dei relativi danni;
- di destinare al servizio del complesso aziendale concesso in godimento i mezzi necessari per la sua gestione e di osservare le norme di corretto esercizio del medesimo;
- di consentire alla curatela concedente, previo congruo avviso, di accedere in qualsiasi momento al complesso aziendale al vaglio, al fine di effettuare sopralluoghi e periodiche verifiche sullo stato dei beni che fanno parte del medesimo, nonchè di farlo visionare ai potenziali acquirenti.

Articolo 10 - Obblighi dell'Affittuaria

10.1 La società affittuaria si obbliga a custodire ed utilizzare il complesso aziendale in conformità alle leggi ed alle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed antinquinamento.

10.2 La società affittuaria si obbliga ad eseguire tutte le denunce ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, le ispezioni e le verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso.

10.3 La società affittuaria si obbliga a dotare il complesso aziendale di specie di tutti i permessi e le autorizzazioni

necessarie per l'esercizio delle attività sopra individuate. A tal fine, la curatela concedente presta sin da ora il proprio consenso alla volturazione di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative, impegnandosi a ripetere il consenso stesso nelle forme e nei modi che le Autorità all'uopo proposte dovessero richiedere.

10.4 La società affittuaria si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia; con obbligo di darne prova alla curatela concedente su richiesta della stessa.

Ogni diritto derivante da detta assicurazione sarà di spettanza della curatela concedente.

10.5 La società affittuaria si obbliga, infine, ad individuare, nell'ambito del complesso aziendale in oggetto, un locale, da mettersi a disposizione della curatela del fallimento della società "KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE, idoneo a consentire alla medesima la conservazione e la consultazione delle scritture contabili e dei documenti amministrativi riconducibili all'espletamento del proprio ufficio.

Articolo 11 - Successione nei contratti in corso

11.1 Per effetto del presente contratto, la società affittuaria succede alla curatela concedente nei contratti in corso relativi alla somministrazione di energia elettrica, telefono, acqua e gas.

La curatela concedente si obbliga a eseguire le formalità ed a sottoscrivere quanto necessario per il subentro della società affittuaria nei succitati contratti.

11.2 In ipotesi di recesso dal contratto da parte del terzo contraente, la curatela concedente è esonerata da ogni responsabilità.

11.3 Ai sensi dell'articolo 2112 c.c., la società affittuaria subentrerà negli eventuali rapporti di lavoro subordinato inerenti i dipendenti impiegati nell'azienda affittata.

Tutti gli eventuali crediti nascenti dal rapporto di lavoro e maturati sino alla data di stipula del presente contratto, sono da considerarsi, in deroga a quanto stabilito dal secondo comma dell'art.2112 c.c., ad esclusivo carico della curatela concedente.

A tal uopo, onde escludere la solidarietà passiva della curatela concedente, entro trenta (30) giorni dalla data odierna, saranno attivate le procedure conciliative previste dagli artt.410 e 411 c.p.c., ovvero le conciliazioni davanti alle Commissioni costituite presso le DPL o le Commissioni di conciliazione in sede sindacale.

11.4 La società affittuaria si obbliga nei confronti della curatela concedente ad adempiere puntualmente a tutti gli obblighi nei confronti dei dipendenti sia di corretto pagamento dei corrispettivi dovuti, sia di pagamento dei contributi assicurativi e previdenziali. La curatela concedente ha

il diritto e la facoltà di controllare, anche a mezzo di incaricati, il rispetto della puntualità di detti adempimenti. Su richiesta scritta della curatela concedente, la società affittuaria si obbliga a far visionare tutta la predetta documentazione, al fine di verificare la regolarità della stessa.

11.5 La società affittuaria si impegna, comunque, a manlevare ed a tenere interamente indenne la società concedente da ogni e qualsiasi responsabilità che su di esso possa ricadere per effetto del disposto dell'art.2112 cod.civ..

Articolo 12 - Divieto di subaffitto e di cessione dei beni aziendali

Il complesso aziendale in oggetto non può essere oggetto di cessione, nè concesso in subaffitto.

Articolo 13 - Consistenza di inventario

13.1 Al termine dell'affitto, le eventuali differenze con le consistenze di inventario (crediti, merci, attrezzature, ecc.) del rapporto saranno regolate a norma del combinato disposto di cui agli artt. 2561 e 2562 del codice civile.

13.2 Danneggiamento, logorio e perimento di beni componenti il complesso aziendale in oggetto, salva l'ipotesi di caso fortuito, saranno a carico della società affittuaria, salvo quanto disposto al punto precedente, mentre l'eventuale incremento dell'avviamento non verrà indennizzato alla medesima società affittuaria.

13.3 Eventuali incrementi di valore dei beni aziendali, per effetto dell'attività della società affittuaria o dell'avviamento maturato, non daranno diritto alla medesima di pretendere dalla curatela concedente alcuna indennità e/o compenso sia nel corso che al termine dell'affittanza. I beni acquistati dalla società affittuaria ed aggiunti ai beni formanti il complesso aziendale, in sostituzione dei beni obsoleti o non più utili, rimarranno di esclusiva sua proprietà alla fine del contratto, ove risultino separabili.

Anche ai sensi e per gli effetti del comune disposto degli artt.2561 e 2562 cod.civ. sulla necessità di regolare in denaro le differenze tra le consistenze di inventario all'inizio ed al termine dell'affitto, le parti convengono espressamente che nessun conguaglio dovrà essere operato in aumento in ordine alle variazioni dell'avviamento, per cui la società affittuaria rinuncia fin d'ora a qualsiasi indennizzo dalla curatela concedente, anche ai sensi dell'art.1592 cod.civ., per spese sostenute dalla società affittuaria stessa e ricollegabili all'avviamento aziendale.

Parimenti, la società affittuaria rinuncia irrevocabilmente e gratuitamente fin d'ora a ricevere dalla curatela concedente qualsiasi indennità per il miglioramento dell'azienda nel suo complesso (avviamento), anche qualora ciò fosse dovuto a spese di pubblicità, indagini di mercato, miglioramenti e sviluppo commerciale, ecc., sostenute per tale incremento e non con-

fluite nella determinazione del valore dei singoli componenti. La società affittuaria non potrà apportare modifiche o introdurre addizioni ai locali ed agli impianti ricompresi nel complesso aziendale di specie, se non previa autorizzazione scritta della curatela concedente e dovrà comunque provvedere, qualora quest'ultima lo richieda, alla rimessione in pristino del complesso aziendale medesimo, salvo il diritto della curatela concedente di ritenere le eventuali migliorie o addizioni senza alcun diritto della società affittuaria a compensi o indennizzi.

Articolo 14 - Clausole risolutive espresse

Il mancato adempimento, da parte della società affittuaria, anche di una sola delle obbligazioni dalla medesima assunte con il presente contratto e, in particolare, il mancato pagamento di tre rate consecutive del canone di affitto pattuito, produrrà per la curatela concedente la facoltà di ritenere risolto il contratto ai sensi dell'art.1456 cod.civ..

Articolo 15 - Effetti dell'affitto del complesso aziendale

15.1 Con la decorrenza del presente contratto di affitto di azienda tutti gli oneri, i rischi e le responsabilità inerenti, conseguenti e dipendenti dalla gestione del complesso aziendale, nessuno escluso od eccettuato, rimarranno a carico della società affittuaria, la quale si assume ogni responsabilità civile, penale od amministrativa inerente la gestione e l'esercizio del complesso aziendale medesimo.

15.2 Il presente contratto è stipulato nell'interesse dei creditori ed è funzionale alle finalità della procedura fallimentare, per cui la curatela concedente e la società affittuaria si dichiarano sin d'ora disponibili a valutare qualunque modifica che gli organi della menzionata procedura riterranno di apportare al contratto medesimo.

Articolo 16 - Spese

16.1 Le spese della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico della società affittuaria.

16.2 Trattandosi di rapporto soggetto ad imposta sul valore aggiunto, le parti contraenti chiedono che il contratto di specie sia assoggettato ad imposta di registro in misura fissa.

F.to: Luigi Mazzone n.q. - Stefania Pavone n.q. - Panella Nicola Junior n.q. - Erminio Perone n.q.

Repertorio n. 44684

Raccolta n.18795

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dott. **Ambrogio Romano**, Notaio residente in Benevento, con studio ivi, alla piazza Guerrazzi n.4, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino, attesto che, in assenza di testimoni, non avendone le parti contraenti nè io Notaio richiesto la presenza, i signori

MAZZONE LUIGI, nato a Benevento il 25 aprile 1969 e residente

in Benevento, alla via Nicola da Monteforte n.24, Codice Fiscale MZZ LGU 69D25 A783 I, e

PAVONE STEFANIA, nata a Benevento il 5 settembre 1966 e residente in Benevento, al viale degli Atlantici n.23, Codice Fiscale PVN SFN 66P45 A783 F,

i quali intervengono nella qualità di curatori della procedura fallimentare pendente dinanzi al Tribunale di Benevento, contraddistinta dal numero 87/2014 del Registro Generale dei Fallimenti, instauratasi a seguito della pronuncia della sentenza n.60/2014 del 16 luglio 2014, la quale inerisce al fallimento della società a responsabilità limitata denominata **"KATERING S.R.L." IN LIQUIDAZIONE**, con sede legale in Apollosa (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla S.S. 7 Appia, Km 255, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.400,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.98461 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01154540627.

I curatori innanzi generalizzati, tali nominati in forza del sopra menzionato provvedimento giurisdizionale dichiarativo della procedura concorsuale in oggetto, domiciliario, per la carica, presso i propri studi professionali, siti in Benevento, rispettivamente, alla piazza IV novembre n.4 ed alla piazza Guerrazzi n.4, e risultano legittimati all'odierna operazione giuridica in virtù dei poteri che derivano loro dalla legge, nonchè delle prerogative di legittimazione conferite loro dal Giudice Delegato alla procedura concorsuale medesima con provvedimento pronunciato in data 9 aprile 2015,

PANELLA NICOLA JUNIOR, nato a Benevento il 9 ottobre 1987 e residente in Montesarchio (BN), alla via Napoli n.36, Codice Fiscale PNL NLJ 87R09 A783 D,

il quale interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata denominata **"ECOLOGIA PANELLA COSTANZA S.R.L."**, con sede legale in Montesarchio (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla via Fontana n.72, Capitale sociale, interamente versato, Euro 92.820,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.103358 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01220470627,

domiciliato, in ragione della carica, presso la suindicata sede legale della società rappresentata ed all'odierna operazione giuridica legittimato in virtù dei poteri derivantigli dalla legge e dai patti sociali, e

PERONE ERMINIO, nato a Montesarchio (BN) l'1 gennaio 1976 e residente in Montesarchio (BN), alla via Vitulanese n.176, Codice Fiscale PRN RMN 76A01 F636 U,

il quale interviene nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società a responsabilità limitata denominata **"PDM S.R.L."**, con sede legale in Monte-

sarchio (BN) ed indirizzo di ubicazione ivi, alla via Fontana n.72, Capitale sociale, deliberato e sottoscritto, Euro 10.000,00, versato limitatamente ad Euro 2.500,00, iscritta presso la competente C.C.I.A.A. di Benevento al n.119504 del Repertorio Economico Amministrativo, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 01427350622,

domiciliato, in ragione della carica, presso la suindicata sede legale della società rappresentata ed all'odierna operazione giuridica legittimato in virtù dei poteri derivantigli dalla legge e dai patti sociali,

cittadini italiani, delle identità personali, delle qualifiche e dei poteri dei quali io Notaio sono certo, hanno apposto, alla mia presenza, le proprie sottoscrizioni in calce alla scrittura privata che precede, in calce agli allegati sub "B" e sub "C" ed a margine di ciascuno dei fogli intermedi, previa integrale lettura data loro da me Notaio della scrittura privata medesima e dei relativi documenti allegati, essendo le ore diciannove e minuti primi cinquanta (19,50).

A norma di legge, l'autenticata scrittura privata resterà conservata nella raccolta di me Notaio, essendo sottoposta a pubblicità commerciale.

Benevento, nel mio studio, addì otto giugno duemilaquindici (8.06.2015). F.to: Ambrogio Romano Notaio - Sigillo.

Avv. Stefania Pavone - Dott. Luigi Mazzone
SEDE: Benevento, P.zza IV Novembre 4 (studio Mazzone)
Tel. e fax 0824/317578



TRIBUNALE DI BENEVENTO
II Sez. Civile
Ufficio Fallimenti

p.e.c. del fallimento:

f60.2014benevento@pecfallimenti.it

Fallimento	Katering Srl in Liquidazione	ALLEGATO 11A
Sentenza	N. 60/2014 del 17/07/2014.	REPERTORIO N. 44684
GIUDICE DELEGATO	Dott. Michele Monteleone	RACCOLTA N. 18795
CURATORE	Avv. Stefania Pavone - Dott. Luigi Mazzone	

Al Sig. Giudice Delegato
Dott. Michele Monteleone
Tribunale di Benevento

OGGETTO Richiesta di autorizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 bis legge fallimentare, all'affitto del complesso aziendale di proprietà della fallita

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti Curatori del fallimento in epigrafe,

Premesso che

- in data 10/03/2015 gli scriventi ricevevano a mezzo pec una manifestazione d'interesse all'affitto del complesso aziendale comprensivo di albergo/ristorante da parte della società Ecologica Panella Costanza srl, per se o per soggetto giuridico da nominare, (all.1), offrendo il pagamento dei seguenti canoni annui:
 - € 30.000,00 oltre IVA per il primo anno;
 - € 36.000,00 oltre IVA per il secondo anno;
 - € 42.000,00 oltre IVA per il terzo anno;
- previa autorizzazione del GD e su conforme parere del CdC gli scriventi hanno già esperito nel mese di dicembre 2014, sulla base di precedente manifestazione di interessi, una procedura informale ad evidenza pubblica per l'affitto temporaneo del complesso aziendale ai seguenti canoni annui:
 - € 60.000,00 oltre IVA per il primo anno;
 - € 75.000,00 oltre IVA per il secondo anno;
 - € 90.000,00 oltre IVA per il terzo anno;rispetto alla quale non è pervenuta alcuna offerta;
- dall'ultimo sopralluogo effettuato lo stato di conservazione dell'immobile e delle aree esterne si presenta in progressivo degrado a causa degli agenti atmosferici, della presenza infestante di volatili, dell'assenza della necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria;
- gli scriventi, al fine di garantire la custodia dei beni immobili e dei beni mobili presenti nella struttura, hanno incaricato una società di vigilanza che assicura una presenza fissa giornaliera ad un costo, al momento forfettario, di € 1.200,00 mensile (oltre iva);



TRIBUNALE DI BENEVENTO
II Sez. Civile
Ufficio Fallimenti

p.e.c. del fallimento:

f60.2014benevento@pecfallimenti.it

- ad oggi la curatela non dispone di fondi necessari per continuare a garantire la vigilanza e per assicurare l'immobile ed i beni mobili aziendali;
- gli scriventi al fine di evitare l'ulteriore deterioramento della struttura, di ridurre i costi della procedura, di mantenere l'integrità del complesso aziendale, nell'interesse della massa creditoria, ritengono utile procedere all'affitto temporaneo del complesso aziendale indicato in oggetto di proprietà della fallita e di tutti beni mobili acquisiti all'attivo fallimentare, così come inventariati, nelle more della redazione, dell'approvazione e dell'avvio del programma di liquidazione;
- tuttavia, affinché l'operazione sia realizzabile nel rispetto dell'art. 104 bis è necessario che l'affittuario sia scelto all'esito di procedure competitive ai sensi dell'art 107 l.f. assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione a partecipazione degli interessati;
- l'attività di impresa è cessata con la messa in liquidazione della società in data antecedente al fallimento e conseguentemente anche tutti i rapporti di lavoro e, pertanto, per la scelta dell'affittuario non è richiesta alcuna garanzia circa la conservazione dei livelli occupazionali;
- successivamente al ricevimento della detta proposta, gli scriventi hanno inviato la stessa al comitato dei creditori che si è riunito in data 18/03/2015 (all. 2) ed ha espresso, in data 23/03/2015 (all 3), parere favorevole alla concessione in affitto temporaneo del complesso aziendale ai sensi dell'art 104 bis l.f., ad un canone annuo minimo pari almeno a quanto offerto dalla ditta Ecologia Panella Costanza Srl in data 10/03/2015, previo espletamento delle procedure competitive attraverso la pubblicazione dell'invito/avviso così come predisposto in bozza dai Curatori nelle forme e con le modalità che il G.D. vorrà eventualmente autorizzare e previa acquisizione del deposito cauzionale di € 2.500,00 da versarsi da parte della società Ecologia Panella Costanza Srl prima dell'avvio delle procedura e da:
 - ✓ restituirsi in caso di partecipazione alla procedura e aggiudicazione ad altro soggetto partecipante;
 - ✓ trattenere in caso di mancata partecipazione e/o mancata aggiudicazione per cause a lui imputabili, a titolo di penale;
 - ✓ trattenere a titolo di acconto sul pagamento della prima mensilità del canone di affitto in caso di aggiudicazione.
- all'esito del parere del CdC e nelle more delle conseguenti determinazioni della S.V.Ill.ma, l'offerente società ha consegnato agli scriventi assegno circolare di € 2.500,00 a garanzia della partecipazione della procedura come indicato dal CdC;
- è ancora in corso di redazione il programma di liquidazione di cui all'art 104 ter l.f. e lo stesso verrà depositato a breve in attesa di acquisire alcune informazioni circa i giudizi da avviare;



TRIBUNALE DI BENEVENTO
II Sez. Civile
Ufficio Fallimenti

p.e.c. del fallimento:

f60.2014benevento@pecfallimenti.it

visto l'art. 104 bis comma 1° l.f.

CHIEDONO

alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione a procedere di conseguenza ponendo in offerta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 104 bis l.f. il complesso aziendale di cui innanzi, come da avviso allegato in bozza (all.4).

La pubblicazione dell'avviso/offerta avverrà sul quotidiano "il Mattino" di Napoli e sui siti www.asteanunci.it e www.pbgsrl.it.

Con osservanza.

Benevento, 09/04/2015

I Curatori
Avv. Stefania Pavone

Dott. Luigi Mazzone

Allegati

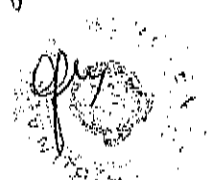
1. Offerta società Ecologia Panella Costanza srl
2. Verbale riunione cdc del 18/03/2015
3. Parere comitato dei creditori del 23/03/2015
4. Bozza avviso gara informale

È copia conforme all'originale
Benevento, il 20 GIU. 2015.

Il Funzionario Giudiziario
G. MAINI
Il Cancelliere



Riscosso € 1105
in marele



V. a. f. m. z.
Com. di repub.
Benevento
Benevento 11.06.15

NUMERO INVENTARIO	DESCRIZIONE	QUANTITA'	UNITA'	DESCRIZIONE	NUMERO INVENTARIO	DESCRIZIONE	QUANTITA'	UNITA'	DESCRIZIONE
122	SALVADACQUA	3		ALCANTARA	85	sottopiatte, 272 piatti da dolce, 336 piatti piatti medi, 75 piatti piatti grandi,			Bene
124		5		carrello porta teglie con	13	teglie			
125		7		carrello porta teglie con	9	teglie			
194	SALA RISTORANTE	13		mobile di servizio contenente:	96	bicchieri			
198	SALA RISTORANTE	13		credenza di servizio contenente:	86	bicchieri			
199	SALA RISTORANTE	13				vassoi			
219		17		tavolo armadiato a 2 sportelli contenente:	34	tazze lavorate, 30 ciotole piccole, 26 ciotole grandi, 9 saliere, setta 6 tazze con piattini, 3 piattini da tazza, portatovagliolini in acciaio, 6 tazze marroni con piattini, 4 vasetti bianchi, 30 coperchi teleria, 32 piattini da tazza, 40 piattini da caffè, 4 bicchieri in acciaio, 4 ciotole in vetro piccole, 26 telerie, 74 piattini da caffè, 115 piattini da tazza, spremi agrumi in acciaio, 2 bricchi in acciaio, spergi cacao in acciaio, 47 tazze da colazione, 6 scatole con 6 tazzine da caffè, 65 tazzine da caffè, 5 tazzine in vetro, 37 bicchieri.			
226		24		caffaie a 3 ripiani contenente:	15	pentole, 2 teglie, 1 coperchio			
229		27		scaffale a 3 ripiani contenente:	4	scopasta, 3 padelle, 3 teglie, 2 insalatiere in acciaio e 3 scolini piccoli			ALLEGATO B
230		28		tavolo armadiato a 2 sportelli contenente:	2	scopolasta, 12 teglie, 12 padelle varie misure, contenitori in plastica			
237		35		braseria contenente:		accessori, mestoli e robot per centrifughe			
245		43		tavolo armadiato da 120 cm contenente:	52	piatti piccoli, 3 vaschette in plastica, 2 misuratori di liquidi in plastica			REPERTORIUM
246		44		tavolo armadiato in acciaio a ante riscaldato contenente:	383	piatti piani			RACCOLTA
247		45		lavabo armadiato a 2 ante da cm 200 contenente:	6	contenitori in plastica, 25 taglieri, 4 piatti in vetro			
248		46		lavabo armadiato a 2 ante da cm 200 contenente:	60	tazzine, 4 fruste, schiacciapate, utensili di lavorazione, 20 coltelli varie misure, 2 contenitori in acciaio, 15 pirotte in ceramica, 5 piatti rettangolari, 25 contenitori in coccia, 23 piatti rettangolari, 4 insalatiere in vetro, 1 pulisci verdure			
250		48		lavabo armadiato a 2 ante da cm 200 contenente:	412	piatti piani piccoli, 2 piatti piani grandi, 2 piatti da tazza, 5 ciotole in vetro, 2 setacci in acciaio, pentola in acciaio, 12 teglie da forno per dolci, 4 stampi da forno in metallo, 4 stampi da forno in silicone, 3 taglia verdure a mano con accessori, vassoio in plastica, passaverdura in acciaio.			
256		59		mensola in acciaio contenente:		Shattore, bravosimac, macchina da caffè			
262		60		Castello porta teglie contenente:	14	teglie			
274		72		lavabo armadiato a 2 ante contenente:	2	vaschette per gelato con utensili vari, contenitore per ghiaccio, 14 copri vivaide in acciaio, 3 coprivivande in plastica, 5 portatovagliolini in acciaio, pila nuova in coccia, spremiagrumi in acciaio, 2 contenitori in plastica, 5 getta rifiuti da tavola in plastica.			
275		73		lavabo armadiato a 2 ante contenente:	37	vassoi varie misure, 2 cestì in vimini.			
277		75		lavabo armadiato a 2 ante contenente:	16	vassoi varie misure, vaschetta per gelato, 15 saliere, 13 contenitori in plastica, 3 stampi da forno in silicone, pentola in acciaio.			
283		82		scaffale a 3 ripiani contenente:	47	contenitori per ghiaccio			
284		83		Mensola a 2 ante contenente:	18	brocche, 17 ciotoline in vetro, 3 formaggiere, 5 ciotoline in vetro, 23 bicchieri in vetro, 4 ciotole senza tappi, 1 centrotavola, 2 vassoi			
285		84		lavabo in acciaio contenente:	2	taglieri			
286		85		scaffale a 3 ripiani contenente:	102	bicchieri, 39 bottiglie di acqua, 32 bicchieri in plastica, 12 contenitori con posate, 4 vasetti con fiori, 1 bottiglia in vetro, 6 contenitori in ceramica bianca			
288		87		lavabo armadiato a 2 ante contenente:	202	coppe da gelato in vetro, 110 piatti piani, 107 piatti fondi, 9 antipastiere.			
289		88		lavabo armadiato a 2 ante contenente:	213	sottopiatte, 87 piatti piani, 106 piatti da dolce.			
291		90		carrelli con 45 ceste per lavabicchieri contenente bicchieri:	3368	bicchieri			
292		91		secchi per raccolta differenziata di cui 1 contenente:		11 scope, 2 per ragnatela, 2 palette per raccolta			
295		94		lavabicchieri a tunnel con tavolo di asciugatura contenente:	12	ceste per bicchieri e 4 per posate			
300		99		lavabo armadiato da 200 cm contenente:		robot da cucina con accessori			
304		103		scaffale in alluminio per liquori 120 x 60 composto da 5 spalle e 5 ripiani a spalla contenente	50	bottiglie varie aperture, 35 bottiglie di sciroppi vari gusti, 4 bottiglie spumante vario, 8 bottiglie ORI DI GRAPPA, 3 bottiglie PER LEI Grappa Aromatico, 2 bottiglie acquavite d'uva STILLAE UVAE, 1 bottiglia grappa di aglianico, 1 bottiglia LE 2 ARSIE grappa di chianti, 5 bottiglie grappa alla camomilla, 4 bottiglie grappa al fieno, 5 bottiglie grappa ANTICO ALAMBICCO, 4 bottiglie grappa ACQUA DI GIORI, 22 bottiglie TIFFANY EXOTIC DRINK, 2 bottiglie gin BOSEFORD, 1 bottiglia PLUM&MIES, 1 bottiglia CHINA MARTINI, 2 bottiglie tequila SAUZA, 5 bottiglie CAMPARI, 1 bottiglia APEROL, 1 bottiglia BALLANTINES, 1 bottiglia grappa GIORI in confezione di legno, 11 scatole da sei bottiglie spumante SANTERO, robot da cucina, macchina per sottovuoto, friggitrice, 2 termos, 1 decanter, 10 contenitori ghiaccio per bottiglia, macchina pece a mano, 24 coppe da gelato in vetro, 6 pacchi tovagliette di carta, 33 piattini decorati.			
305		104		scaffale in alluminio per oggetti 120 x 60 composto da 5 spalle e 4 ripiani a spalla contenente		vaporiera delonghi, contenitore per dolci, 2 scatole carta per toiset + 4 rotoli sfusi, secchio con detersivi, 1 diffusore, cartone con buste in plastica, rotolo di guida, 3 rotoli copertura tavolo, bicchieri da tavola bianco 108 PZ, bicchieri da vino rosso 264 PZ, 4 rotoli carta forno, 5 rotoli di pellicola, 7 bastoni per scopi, 100 rotoli di carta, 100 rotoli di tovaglioli, 1 cartone di tovaglioli, 5 confezioni, 1 cartone di detersivi, cartone con bevitore severina usato.			
306		105		scaffale in alluminio per oggetti 120 x 60 composto da 5 spalle 4 ripiani contenente:	3	spaghetti, home theatre samsung HTZ80, materiale elettrico, espere finite, robot per il caffè, stampati, 12 coprimanterasso trapuntato			

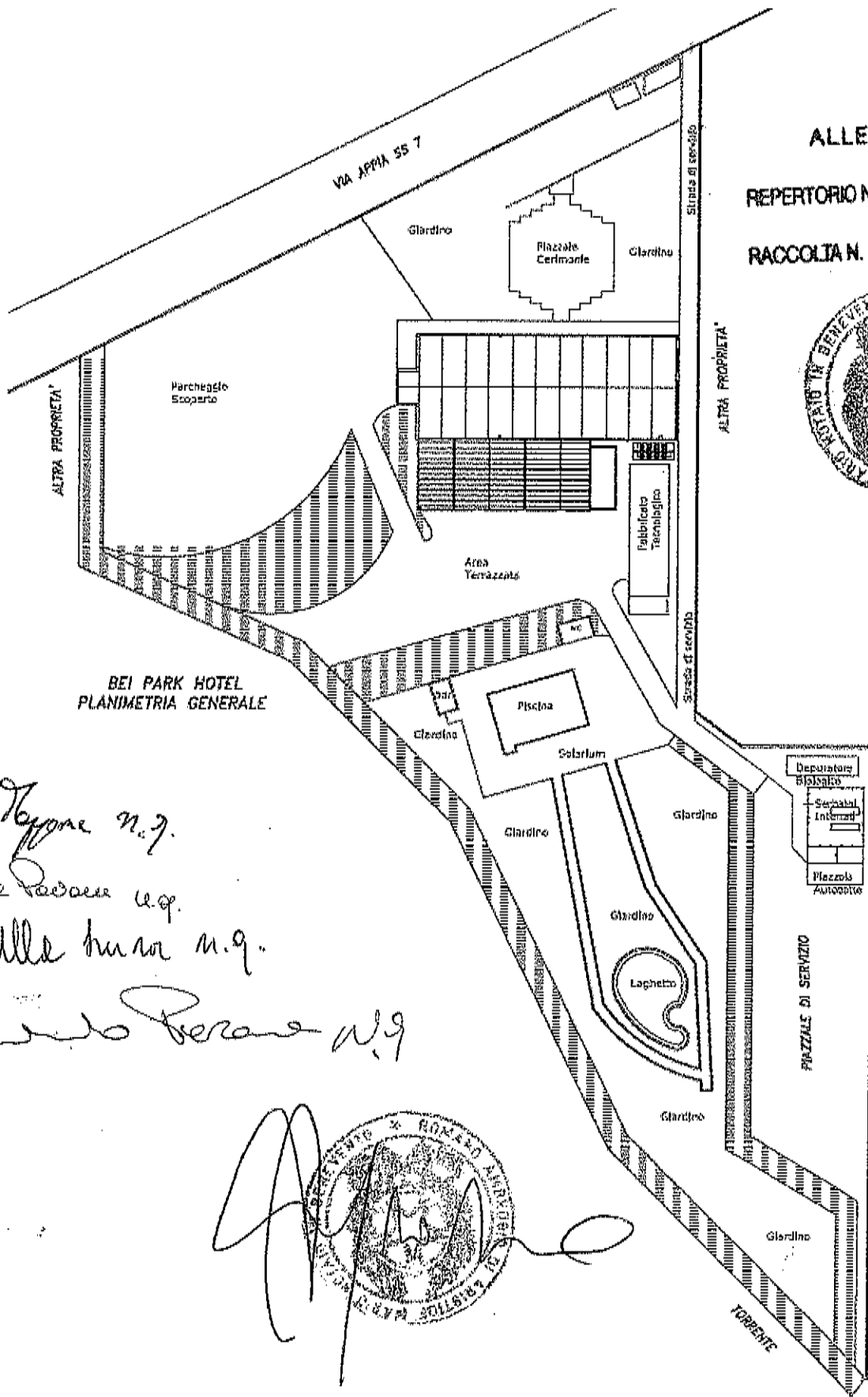
Stefania Perone u.g. *Stefania Perone u.g.*
 Paola Mella u.g. *Paola Mella u.g.*
 Emanuela *Emanuela*


311	120	18	<p>scalfale in alluminio per oggetti 120 x 60 composto da 7 spalle e 5 ripiani contenenti:</p> <p>2 cartoni con 500 bicchieri trasparenti, 5 cartoni con bagno doccia, 3 cartoni di fazzoletti, 1 cartone sacchetto igienico, 3 cartoni di saponette, 1 frigorifero porta bottiglie, 2 cartoni di ciabatte usa e getta, 2 cartoni con set da barba monouso, 1 cartone con spazzolino e densificatore monouso, 1 cartone con ago e filo, 1 cartone con setline monouso, 1 cartone con bagnoschiuma, 3 cartoni chi international (cartongesso) 1 cartone di bicchieri da 700 pz, 3 cartoni piccoli di fiammiferi + 1 cartone con 10 confezioni, 3 flaconi revoilow clear, 1 cartone da 250 pz set da barba, 10 flaconi suma D 10 disinfezante, 1 flacone suma Multi cam, 1 flacone suma inox, flacone pullisan, 14 flaconi R1 plus, 1 cisternetta Ecobal Foam Guard Herno 10, 1 flacone decalc, 4 flaconi metal polish, 2 tr Met, 5 tappi sporex, 2 secchi per macio, 2 TR 103, remocai soft, pavimento usato mezza cisterna, 2 scatole con buste 4 flaconi R2 plus + 2 cartoni, 3 cartoni + 2 flaconi R3 plus, 1 cartone + 2 flaconi R5 plus, 1 cartone con 10 sacchi per aspirapolvere, ferro da stiro termozeta, 1 cartone con cavatappi, 1 cartone con spugna per fiori, 2 cartoni con macio, 1 spazzola per vetro, cartone con cetrasina per lavastoviglie, 2 dispenser sapone liquido, 4 cassette in plastica, 5 teglie, 2 coperchi, 2 basi per il taglio dei proschietto, 1 scolapasta, 4 cassette in plastica, 3 oliere, 15 padelle varie misure, 16 piatti triangolari per antipasti, 6 antipastiere, 2 cassette in plastica, Jonson diversay, 2 cartone con 2 divise da cuoco, 1 cartone con 12 flaconi e spruzzatore, dispenser, 2 cartoni contenenti 2 ecolab penguis foam, 2 cartoni con confezioni di citronella, 7 coperchi per pentole, cartone con vasi in porcellana, 1 contenitore del ghiaccio, cassetta in plastica con basi del bruciere, cartone con vegetistica e fiori secchi, 15 ceste in vimini di varie misure, 6 vassoi in acciaio con coperchio, 2 cartoni con calici di vino rosso con 47 bicchieri, 2 cartoni con 24 bicchieri Bailon mikasa</p> <p>vassoio rotondo in metallo, decori floreali in plastica, casafelabro a tre braccia, 4 zerbini ingresso hotel, scatola contenente buste di preparato per sorbetto al limone, carrello di servizio in legno, 4 contenitori in vetro contenenti decori floreali e candele, distributore di bevande calde, 2 distributori di salviette, cesto a tre piani in vimini, 10 carte delle grappe, 2 bicchietti per comande, 1 contenitore per il conto, 7 menù, 1 carta dei vini, 5 vassoi misure varie, tostapane a griglia, 4 buste di tovagliati, 3 asciugacapelli in disuso, fontana per cioccolata, 2 macchine per granita, candelabro a 2 braccia, 8 candelabri vari, 3 specchi varie forme, cassetta con articoli vari da bar in plastica (bicchierini, tazzine, ecc.), 23 cuscini imbustati, 6 coprimaterasso imbustati, 1 copiletto, 10 vassoi portavivande in legno e acciaio varie misure, 50 calici da aperitivo, alzate per torte forme e misure varie, macchina doppia per granita/sorbetto, 36 coppe per gelato in vetro, 12 posacenere, 12 candelabri, banchetto da servizio in metallo, 11 buste contenenti tovagliame in seta.</p> <p>22 tavoli in plastica, 85 sedie in plastica, 10 tavoli di legno smontati</p>
321	120	18	<p>Gazebo dietro piscina contenente:</p>

Prof. Toppa m.g.
 Stefania Pavesi m.g.
 Mirella Pavesi m.g.
 Enrico Pavesi m.g.



[Handwritten signature]

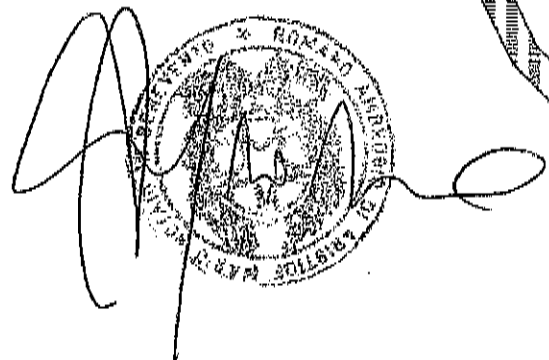


ALLEGATO 12''
 REPERTORIO N. 44684
 RACCOLTA N. 18495



BEI PARK HOTEL
 PLANIMETRIA GENERALE

Prof. Toppo n.g.
Stefano Paganò u.g.
Vito M. Russo n.g.
Emilio Perone n.g.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E.1(3) edificio adibito ad albergo

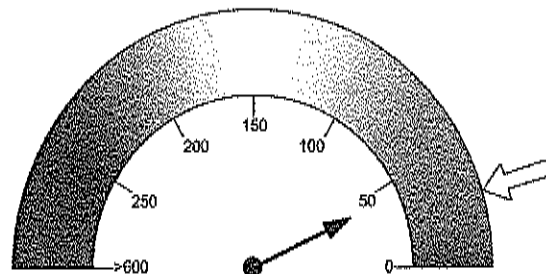
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	B_P_H_2015	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Apollosa, FOG 10, PAR 734,		
Indirizzo edificio	Via SS. Appia n°7 82030 Apollosa		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
	Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione
		<input checked="" type="checkbox"/>	Diagnosi energetica volontaria
Proprietà	Katering S.r.l.		
Indirizzo	SS Appia n.7 Km 255 - 82030 Apollosa (BN)		
E-mail	—	Telefono	—

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe **C**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI



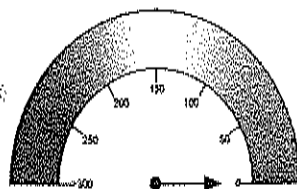
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
42.1 kWh/m²-anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
29.1 kWh/m²-anno

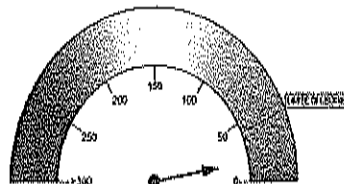
ALLEGATO "D"

REPERTORIO N. 44684

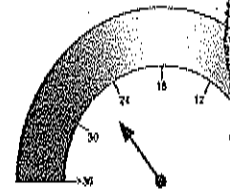
RACCOLTA N. 18795



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
... kWh/m²-anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
16.0 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
26.1 kWh/m²-anno

EMISSIONI DI CO2
16.8 kg/m²-anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. Metodologie di calcolo adottate

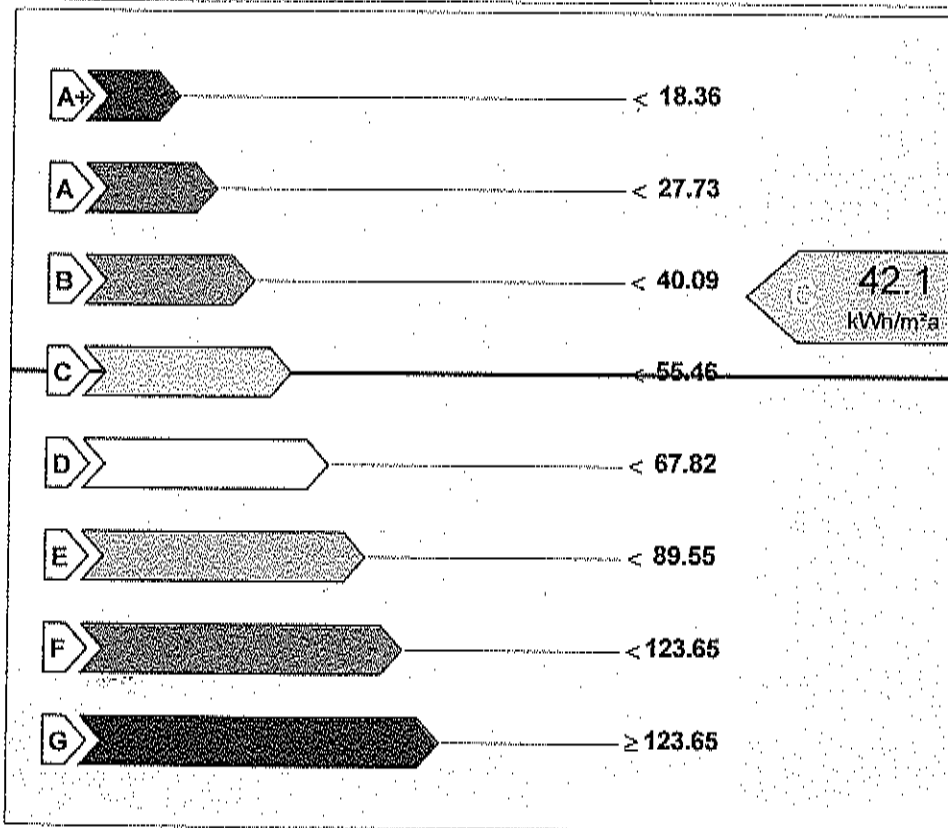
UNITS 11300 - Raccomandazione CTI 14 del Febbraio 2013

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)
Impianto Solare Termico per ACS+Riscaldamento 55mq	29.1/B	7
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	29.1	kWh/m²anno
		7 (<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



Riferimento legislativo
55.5 kWh/m²anno

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	15.99	Indice energia primaria (EPacs)	26.09
Indice energia limite di legge (involucro)	30.00	Indice energia primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	41.35		
Indice involucro (EPe,invol)	28.95	Indice involucro (EPI,invol)	12.68		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_p)	0.793	Fonti rinnovabili	—
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	—		

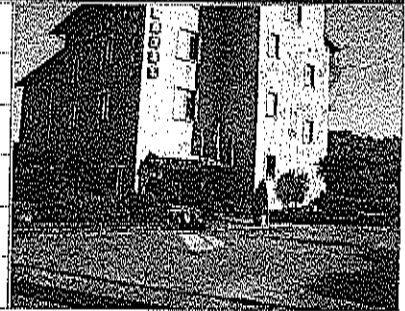
RETTI
 TO

9. NOTE

Fabbricato realizzato con C.E. n.06/2002 e successiva Variante PdC n.10/2004 del 24.06.2004. Centrale Termica con generatore a basamento con bruciatore ad aria soffiata destinato al Riscaldamento
-Riello S.p.A. Mod.3500 630 SAT matr.03272661254 - Generatore destinato ad ACS Riello S.p.A. Mod.3500 270 SAT matr.03023664842

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fabbricato Multipiano		
Tipologia costruttiva	Fabbricato Multipiano in c.a.		
Anno di costruzione	2002	Numero di appartamenti	1
Volume lordo riscaldato V(m³)	13865.87	Superficie utile m²	3644.23
Superficie disperdente S(m²)	4211.64	Zona climatica / GG	D / 1853
Rapporto S/V	0.31	Destinazione d'uso	E.1(3)



11. IMPIANTI

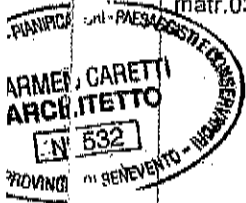
Riscaldamento	Anno di installazione	2004	Tipologia	23a. Generatori di calore atmosferici
	Potenza nominale (kW)	750.0	Combustibile	GPL
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2004	Tipologia	Generatore prospetti Acs
	Potenza nominale (kW)	350.0	Combustibile	GPL
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	---	Tipologia	---
	Energia annua prodotta (kWh/kWh _e)	0/0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Dott.Ing. Simeone Guido		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	Dott.Ing.Verlingieri Ivan		
Indirizzo	Via Napoli 191	Telefono/e-mail	0824/43715 ivan.verlingieri@alice.it

13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.N.		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori	Dott.Ing.Simeone Guido		
Indirizzo		Telefono/e-mail	



14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>		Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>		Energy Manager <input type="checkbox"/>		Organismo / Società <input type="checkbox"/>	
nome e cognome/ Denominazione	Carmen Caretti						
Indirizzo	Via Verdi						
Email	carmen.caretti@hotmail.it	Telefono	0824.317465				
Titolo	Arch.						
Ordine/iscrizione	Architetti Benevento, n°532						
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013						
Informazioni aggiuntive							

15. SOPRALLUOGHI

1) 03/10/2014
2)
3)

16. DATI IN INGRESSO

Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità Dott. Arch. Carmen Caretti	

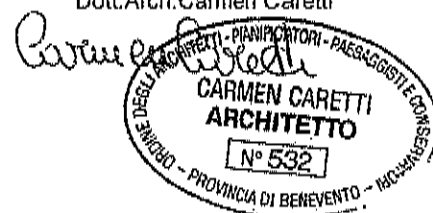
17. SOFTWARE

Denominazione	STIMA10-TFM ver. 9.0.03a	Produttore	Watts Industries Italia srl
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)			
Software conforme alle norme UNI/TS 11300 Parti 1 e 2:2014; 3:2010; 4:2012 e CTI R 14:2013 ai sensi del D.Lgs. 192/2005 - Certificato CTI N. 57 rilasciato il 14/04/2015			

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'art. 12 del D.L 63/2013.

Data emissione ...21/05/2015...

documento firmato digitalmente da
Dott. Arch. Carmen Caretti



Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Benevento autorizzazione n.20627 del 29 novembre 1986 e succ.integrazioni del Ministero delle Finanze - Dip.delle Entrate - ufficio presso l'Ufficio delle Entrate di Benevento. Copia su supporto informatico conforme al documento originale su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22, comma 2, D.Lgs. 7 marzo 2005 n.82.