

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n. 6/2024 dd. 28 ottobre 2024

Il giorno 28 del mese di ottobre 2024, alle ore 20:30, a Molveno presso la sede sociale di Via Lungolago n. 27, si è riunito il Consiglio di amministrazione della Società Incremento Turistico Molveno S.p.A., per discutere e deliberare in merito al seguente

### ORDINE DEL GIORNO

**1. Risoluzione consensuale del contratto di affitto del ramo d'azienda “Bar Ristorante Tavola Calda” stipulato con la ditta individuale Sebiskveradze Shorena e affidamento della gestione mediante contratto di affitto del medesimo ramo d'azienda alla Valucole di Trentini Paola & Co. s.a.s.**

Risultano presenti gli Amministratori Bonetti Fabio, Donini Ezio, Frizzera Francesco (in remoto), Donini Claudia (in remoto) e Frizzera Sonia (in remoto). Per il Collegio Sindacale partecipano il Presidente Franchi Hermann (in remoto) e i Sindaci effettivi Bonetti Francesco (in remoto) e Donini Stefania (in remoto). Assiste la collaboratrice Donini Letizia.

Alle ore 20:30 il Presidente, accertato che l'avviso di convocazione è pervenuto a tutti in tempo utile e constatata la presenza della totalità degli Amministratori in carica, dichiara validamente costituito il Consiglio di amministrazione e lo invita alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

**1. Risoluzione consensuale del contratto di affitto del ramo d'azienda “Bar Ristorante Tavola Calda” stipulato con la ditta individuale Sebiskveradze Shorena e affidamento della gestione mediante contratto di affitto del medesimo ramo d'azienda alla Valucole di Trentini Paola & Co. s.a.s.**

In Presidente ricorda che:

- in data 11 marzo 2024, la SITM S.p.A. ha stipulato un contratto di affitto del ramo d'azienda relativo al "Bar Tavola Calda" all'interno del Camping Spiaggia Lago di Molveno con la sig.ra Sebiskveradze Shorena, con scadenza fissata al 10 marzo 2027;
- la suddetta gestione è stata affidata all'attuale locataria a seguito di asta pubblica espletata nel mese di gennaio 2024, alla quale ha partecipato unicamente la ditta

individuale Sebiskveradze Shorena;

- successivamente alla stipula del contratto, si sono verificate varie problematiche nella gestione del ramo d'azienda, culminate in diversi episodi gravi. Tra questi, si ricordano:
  - la minaccia di incendio da parte del dipendente Luciano De Paulis il 5 luglio 2024, e il successivo danneggiamento del locale l'8 agosto 2024;
  - episodi di disservizi reiterati, culminati in interruzioni del servizio di ristorazione, e l'impatto negativo sull'immagine del campeggio a causa dell'instabilità del dipendente.
- le interlocuzioni con la sig.ra Sebiskveradze hanno portato alla sua proposta, datata 27 settembre 2024, di risoluzione consensuale del contratto a decorrere dal 4 novembre 2024, a causa di problemi familiari che stanno incidendo pesantemente sulla sua capacità di garantire la continuità del servizio; alternativamente, controparte aveva anche manifestato la disponibilità ad agevolare il subentro di un altro soggetto, in modo da evitare interruzioni nel servizio;
- nella seduta del 3 ottobre 2024, il CdA ha deciso di non accogliere immediatamente la proposta di risoluzione, incaricando il Presidente di:
  - verificare l'effettiva esistenza di un soggetto interessato a subentrare nella gestione alle stesse condizioni contrattuali;
  - accertare, in contraddittorio con l'attuale gestore e il potenziale subentrante, le tempistiche del subentro, al fine di garantire la continuità del servizio bar/ristorazione;riservandosi,
  - in caso di individuazione di un soggetto idoneo e valutate le tempistiche del cambio di gestione, di procedere alla formalizzazione di un nuovo contratto tramite trattativa privata, ai sensi dell'art. 21 della LP 23/90, previo accoglimento della proposta dell'attuale gestore di risoluzione consensuale del contratto;
  - in caso contrario, di esaminare altre soluzioni, inclusa l'eventuale risoluzione consensuale o in danno del contratto e l'indizione di una nuova gara pubblica.

Considerato che:

- tra il 15 e il 19 ottobre 2024, sono stati documentati numerosi episodi di danneggiamenti agli arredi e attrezzature del locale, causati dal sig. De Paolis in

stato di ebbrezza, con il conseguente intervento delle Forze dell'Ordine e la necessità di sostituire le serrature del locale per prevenire ulteriori danni. Tali eventi hanno comportato l'improvvisa chiusura dell'esercizio e un conseguente danno di immagine per il campeggio;

- questi fatti, uniti agli episodi già precedentemente documentati, tra cui:
  - il tentativo di incendio presso il locale il 5 luglio 2024;
  - i ripetuti atti di vandalismo e minacce del 12 agosto 2024;
  - i danni al centro benessere adiacente e i comportamenti aggressivi e pericolosi del sig. De Paolis;
  - le ripetute chiusure dell'esercizio anche durante i periodi di massimo afflusso di ospiti presso il Campeggio;
  - i reiterati accessi delle Forze delle Ordine e dei mezzi di soccorso resi necessari dai comportamenti del signor De Paolis;confermano un quadro di gravi e reiterati inadempimenti da parte del gestore degli obblighi contrattualmente assunti che hanno creato una situazione di pericolo per gli ospiti del camping e compromesso la gestione del "Bar Ristorante Tavola Calda", con conseguente gravissimo danno di immagine della azienda affittata e più in generale del Campeggio;
- in data 21 ottobre 2024, è stata conseguentemente inviata una ulteriore contestazione formale con cui:
  - in base di quanto disposto dall'art. 2051 e dell'art. 2049 del codice civile, è stata evidenziata alla sig.ra Sebiskveradze la relativa responsabilità per la custodia e la gestione dell'immobile e il suo obbligo di rispondere dei danni causati dai propri dipendenti;
  - la medesima è stata informata dell'intenzione della società di convocare il Consiglio di amministrazione per deliberare la risoluzione contrattuale (con tutte le conseguenze legali e contrattuali del caso, inclusa la richiesta di risarcimento danni);
- in data 25 ottobre 2024, in riscontro alla predetta contestazione, la sig.ra Sebiskveradze ha presentato una proposta di risoluzione consensuale del contratto a partire dal 4 novembre 2024, con cui ha:
  - esplicitato l'intenzione irrevocabile di risolvere il contratto di affitto, riconoscendo le problematiche gestionali già segnalate da SITM e la propria impossibilità di continuare a garantire la conduzione del locale nel rispetto dei

termini contrattuali, a far data dal 4 novembre 2024, data in cui la locataria assicura che l'immobile, comprensivo di tutte le attrezzature, sarà restituito nelle mani di SITM, con consegna delle chiavi;

- proposto quale nuovo gestore la società Valucole di Trentini Paola & Co. s.a.s., con sede in Molveno, disposta a rilevare la gestione dell'attività senza soluzione di continuità, quindi già dal 4 novembre 2024;
  - manifestato inoltre la propria disponibilità a risarcire i danni causati dal suo ex dipendente, sig. Luciano De Paolis, responsabile di numerosi episodi di vandalismo e disservizi documentati da SITM;
  - dichiarato la propria disponibilità e a collaborare attivamente con SITM nella gestione della transizione, coordinando, se necessario, la consegna dei beni aziendali e la sottoscrizione degli atti necessari per formalizzare la risoluzione;
  - richiesto il rimborso dei canoni di affitto già versati per il periodo successivo al 4 novembre 2024, data della risoluzione del contratto, e fino alla sua scadenza naturale prevista per marzo 2025;
- in data 28 ottobre 2024, la società Valucole di Trentini Paola & Co. s.a.s., ha formalmente confermato l'interesse ad assumere la gestione del ramo di azienda Bar Tavola Calda alle medesime condizioni contratte dall'attuale gestore Sebiskveradze Shorena a partire dal 4 novembre 2024, con corresponsione dei canoni di affitto a partire dalla stessa data.

Valucole di Trentini Paola & Co. S.a.s. ha, peraltro, subordinato la propria disponibilità ad assumere in affitto il ramo di azienda in argomento alla condizione di stipulare direttamente il contratto con SITM e non a mezzo di cessione del contratto in essere con l'attuale gestore

Atteso che:

- la gestione del Bar Tavola Calda negli ultimi mesi è stata caratterizzata da gravi criticità, che hanno compromesso il regolare svolgimento dell'attività e causato danni materiali e d'immagine alla società. Pertanto, è interesse della SITM S.p.A. trovare una soluzione rapida e definitiva per superare questa problematica;
- l'interesse prioritario della SITM S.p.A. è garantire la continuità e qualità del servizio bar e ristorazione all'interno del campeggio, che rappresenta un asset fondamentale per il buon funzionamento della struttura turistica e per la soddisfazione della clientela;

- la risoluzione contrattuale così riproposta dalla sig.ra Sebiskveradze Shorena eviterebbe, come auspicato, ogni interruzione per un tempo indefinito del servizio offerto ai clienti del campeggio e ogni conseguente disservizio; in particolare, in difetto di un accordo consensuale, occorrerebbe procedere alla risoluzione del contratto per inadempimento, con il rischio che l'attuale gestore ne contesti il fondamento, rifiutando di rilasciare spontaneamente l'azienda e costringendo SITM ad un ricorso giudiziale - diretto a far accettare la sussistenza dei presupposti per la risoluzione e la condanna al risarcimento del danno nonché al rilascio dell'azienda - che verrebbe definito con tempistiche non preventivabili; di qui, pertanto, il rischio che, durante la definizione del contenzioso, il servizio non venga prestato o che lo stesso venga prestato con le inefficienze che hanno contraddistinto l'attuale gestione;
- da un eventuale risoluzione del contratto per grave inadempimento, potrebbe conseguire, come già preannunciato, un contenzioso inerente la riconsegna del locale e quindi una probabile interruzione del servizio che si rifletterebbe negativamente sul campeggio e potrebbe creare un vuoto nella gestione, dai tempi incerti, anche legati alla gara pubblica tenuto conto che quella precedente, espletata nel mese di gennaio 2024, ha visto la partecipazione di un solo concorrente, evidenziando un generale disinteresse ad assumere la gestione dell'esercizio in parola (peraltro detta fattispecie è testimoniata anche dall'avvicendarsi di 3 diversi gestori negli ultimi 3 anni);
- l'affidamento della gestione ad un nuovo OE tramite trattativa privata, ai sensi dell'art. 21 della LP 23/90, è quindi una strada praticabile e preferibile rispetto all'indizione di una nuova gara;
- il terzo segnalato interessato a subentrare all'attuale affittuario, Valucole di Trentini Paola & Co. s.a.s., è un operatore economico locale, radicato sul territorio, il cui rappresentante legale e i relativi familiari hanno comprovata esperienza nel settore della ristorazione;
- l'affidamento in esito a trattativa privata della gestione a detto soggetto senza alcuna variazione degli obblighi assunti (ivi compresi il corrispettivo dovuto a SITM e la durata) previsti dal contratto in essere, consentirebbe quindi di dare continuità alla gestione del ramo di azienda, laddove un'asta pubblica potrebbe determinare, da un lato, vuoti di gestione e, dall'altro, stante il rilevato disinteresse registratosi all'ultima asta, una riduzione del corrispettivo attualmente dovuto.

Tutto ciò premesso e considerato, il CdA, dopo ampia discussione, all'unanimità delibera

1. di accogliere la proposta di risoluzione consensuale del contratto di affitto del ramo d'azienda "Bar Ristorante Tavola Calda" con la sig.ra Shorena Sebiskveradze, con decorrenza dal 4 novembre 2024, fermi il risarcimento a SITM s.p.a. dei danni causati al locale dal suo ex dipendente, sig. Luciano De Paolis e il rimborso da parte di SITM s.p.a. dei canoni già corrisposti dal 04 novembre 2024 fino al 10 marzo 2025;
2. di affidare - a seguito della intervenuta risoluzione di cui al punto 1) che precede, ai sensi dell'art. 21 della LP 23/90 e alle medesime condizioni contrattuali in essere con l'attuale gestore - alla Valucole di Trentini Paola & Co. s.a.s. con sede in Molveno, la gestione del ramo di azienda BAR RISTORANTE TAVOLA CALDA a decorrere dal 4 novembre 2024 e fino al 10 marzo 2027, pervia acquisizione della dichiarazione del possesso dei requisiti generali o speciali stabiliti dall'originario bando di gara, in pendenza della verifica dei medesimi requisiti, inserendo nel contratto una clausola automatica di risoluzione in caso (1) le verifiche in corso di esecuzione del contratto non confermassero il possesso dei requisiti generali o speciali necessari e/o (2) entro 60 gg, dalla stipula non fosse costituita la garanzia contrattuale prevista;
3. di conferire ampio mandato al Presidente o al Vice-Presidente, a definire gli aspetti di dettaglio e finalizzare ogni adempimento necessario per attuare quanto deliberato ai precedenti punti 1) e 2), dandone fin d'ora rato e valido l'operato.

Alle ore 21:30, ultimata la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno e non essendovi alcuna ulteriore richiesta di intervento, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente  
- Fabio Bonetti -

Il Segretario verbalizzante  
- Francesco Frizzera -