

Contratto per rinnovo cave
Monte Belloni Montebate la Misepa
di Bertinoro

732 5
ARCA DA BOLLO
€14,52
LITRODICI/62
E 40075001
2010 13:03:56
16345048C8C240
1082495087325

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, tra i signori:

- ROSSI MARCELLO, nato a Bagno di Romagna (FO) il 14 aprile 1949, residente a Bagno di Romagna (FO) in Via Manin n.97, codice fiscale: RSS MCL 49D14 A565D, che interviene al presente atto nella qualità di legale rappresentante della società:

"TERME VALLEY SPA CON SOCIO UNICO", con sede legale in Bertinoro, frazione Fratta Terme, Via Loreta n.238, ove domicilia per la carica, capitale sociale di Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero) interamente versato ed esistente, società iscritta al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena con codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Forlì - Cesena 03361540408 e al R.E.A. n.297374, a questo atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 novembre 2009, di seguito indicata come *parte locatrice*, da una parte;

- MENGARELLI ALBERTO, nato a Forlì (FC) il 10 gennaio 1943, residente in Cesena Via Como n° 162, c.f. MNG LRT 43A10 D704Y, in qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società **"MENGARELLI ALBERTO & C. S.A.S"**, con sede legale in Cesena Via Como n°162, capitale sociale di Euro 7.746,86 (settemilasettecentoquarantasei virgola ottantasei) interamente versato ed esistente, società iscritta al Registro delle Imprese di Forlì-Cesena con codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Forlì - Cesena 02312900406 e al R.E.A. n.256716, di seguito indicata come *parte conduttrice*, dall'altra parte;

Premesso

- che la società "TERME VALLEY SPA CON SOCIO UNICO" è affidatario per la gestione dei servizi e delle attività complementari connesse allo stabilimento termale g. Mercuriali fino al 2032 e pertanto ha la disponibilità dei terreni ed immobili siti nel Comune di Bertinoro (FC), frazione Fratta Terme, Via Loreta n. 238, di seguito meglio specificati;

- che in data odierna, la parte locatrice ha ceduto alla parte conduttrice l'azienda commerciale denominata "INDIANA PARK - TERME DELLA FRATTA" sita nel Comune di Bertinoro, frazione Fratta Terme, Via Loreta n°238, all'interno dell'area all'aperto del complesso Termale di Fratta Terme come da autorizzazione prot. N° 5819 rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 10 aprile 2009 e l'azienda commerciale avente per oggetto l'attività di somministrazione di alimenti e di bevande in locale tipo chiosco, annesso e funzionale all'attività di trattenimento pubblico denominata "PARCO AVVENTURA", con sede nel Comune di Bertinoro, frazione Fratta Terme, Via Loreta n°238, ed in virtù dell'autorizzazione amministrativa n° 83 rilasciata dal Comune di Bertinoro in data 10 aprile 2009;

- che è intenzione della parte locatrice concedere in locazione gli spazi e i servizi adibiti alle attività sopra menzionate;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti con reciproca accettazione convengono e stipulano quanto segue:

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta, n. 2 chioschi Infopoint Parco Avventura, n. 1 chiosco per somministrazione alimenti e bevande, porzione di immobile adibito a servizi igienici oltre ai terreni sui quali sono installate le attrezzature per l'esercizio delle attività cedute indicate in premessa. Il tutto sito nel Comune di Bertinoro (FC), frazione Fratta Terme, Via Loreta n. 238, distinti rispettivamente al NCEU del Comune di Bertinoro al:

1. foglio 44, particella 243, cat. C/2, classe 3, consistenza 14 mq, r.c. € 50,61;
2. foglio 44, particella 244, cat. C/1, classe 4, consistenza 19 mq, r.c. € 574,04;

Marcello Rossi
Alberto Mengarelli

3. foglio 44, particella 245, cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, r.c. € 28,92;
4. foglio 46, particella 111, parte del subalterno 13, cat. D/4, r.c. € 3.850,00;
5. foglio 44, particella 243, Qualità Classe Ente Urbano, superficie 00 are 14 ca, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
6. foglio 44, particella 244, Qualità Classe Ente Urbano, superficie 00 are 20 ca, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;
7. foglio 44, particella 245, Qualità Classe Ente Urbano, superficie 00 are 08 ca, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00;

e distinti rispettivamente al NC Terreni del Comune di Bertinoro, al:

8. foglio 44, particella 35, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, superficie 37 are 48 ca, reddito dominicale € 3,68, reddito agrario € 1,16;
9. foglio 44, particella 37, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, superficie 13 are 13 ca, reddito dominicale € 1,29, reddito agrario € 0,41;
10. foglio 44, particella 38, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, superficie 2 ha 63 are 76 ca, reddito dominicale € 25,88, reddito agrario € 8,17;
11. foglio 44, particella 43, Qualità Classe Canneto U, superficie 03 are 46 ca, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 0,71;
12. foglio 44, particella 105, Qualità Classe Seminativo 3, superficie 09 are 60 ca, reddito dominicale € 5,21, reddito agrario € 4,46;
13. foglio 44, particella 106, Qualità Classe Seminativo Arbor 3, superficie 03 are 21 ca, reddito dominicale € 1,74, reddito agrario € 1,49;
14. foglio 44, particella 107, Qualità Classe Bosco Ceduo 1, superficie 14 are 39 ca, reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 0,45;

Quanto sopra risulta evidenziato con colore giallo nella planimetria allegata al presente contratto con la lettera "A", e allegato "B" per la porzione relativa ai servizi igienici, a costituire parte integrante e sostanziale.

L'affitto viene regolato dai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal **25 marzo 2010** e termine il **24 marzo 2016**, e sarà rinnovata per altri sei anni se non interviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, 7° comma L. 392/78 con un termine di preavviso di mesi sei da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata e con gli oneri ed i costi della registrazione per la risoluzione del contratto a suo carico.
- 2) Il canone annuo è stabilito in euro **3.000,00** (euro tremila/00), annui da pagarsi in rate semestrali di euro **1.500,00** (euro millecinquecento/00), entro il giorno 10 del mese di giugno e dicembre, a decorrere dal 10 giugno 2010, al domicilio della parte locatrice. Le suddette somme saranno incrementate dell'Imposta sul valore aggiunto vigente al momento della relativa fatturazione se dovuta.
- 3) Ai sensi dell'art.32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.
- 4) La Parte Conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
- 5) E' fatto espresso divieto di sublocazione e cessione anche parziale, salvo autorizzazione scritta rilasciata dal locatore, e divieto di mutamento di destinazione. Le parti concordano entrambe e dichiarano che l'immobile viene concesso in locazione ad uso, da parte del

Conduttore, di attività commerciale e sportiva. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

6) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della L. 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

7) La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie.

8) La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e gli spazi affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

9) Sono a carico della parte conduttrice tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione agli immobili oggetto del presente contratto ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, oltre agli interventi necessari ed opportuni per il mantenimento in sicurezza e fruibilità delle aree a verde.

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione a quanto concesso in locazione senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare quanto oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10) La parte conduttrice prende in consegna l'impianto elettrico ed idrico e si impegnerà a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità al riguardo.

11) La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) Sono a carico della parte conduttrice le spese per i consumi di acqua, energia elettrica e in genere per gli "oneri accessori" di cui all'art. 9 della legge n. 392 del 1978, e così pure la tassa rifiuti e in genere le tasse e spese per i servizi di nettezza urbana, per le insegne e per eventuali occupazioni di spazi pubblici e le spese per eventuali richieste di maggior potenzialità dell'energia elettrica. La parte conduttrice s'impegna altresì a volturare a propria cura e spese tutte le utenze e ad attivarsi presso i competenti uffici per le pratiche relative ai tributi di competenza del conduttore medesimo.

13) L'inadempienza da parte della parte conduttrice anche di uno solo dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

14) La parte locatrice concede inoltre in comodato gratuito, senza prefissione di termine, ai sensi e per gli effetti tutti previsti dall'articolo 1810 Codice Civile, la porzione di terreno identificata al Foglio 44 prt.n°98 identificata con colore blu nella planimetria allegata con la lettera "A", precisando che l'utilizzo e la manutenzione della stessa andrà effettuato con le medesime modalità previste per gli altri beni oggetto del presente contratto.

15) Le parti prendono atto che per effetto delle norme integrative e correttive inerenti alla disciplina dell'I.V.A. e dell'Imposta di Registro di cui al D.L. 223/2006 convertito nella L. 248/2006, il presente affitto, stante la qualifica imprenditoriale della parte concedente e la sua esplicita opzione per l'imponibilità, è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

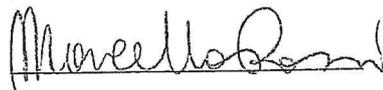
16) Sono a carico delle parti in ugual misura l'imposta di bollo e di registro per il contratto e sue conseguenti nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

17) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Ogni altra modifica al presente contratto può essere prevista solo con atto scritto.

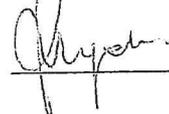
18) Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del C.C. e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto a Cesena il 25 marzo 2010

La Parte Locatrice

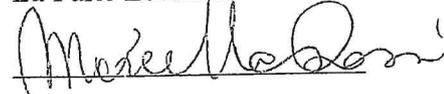


La Parte Condottrice

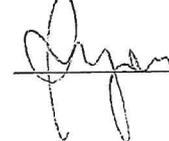


Le parti, previa propria rilettura, approvano espressamente, a norma dell'art. 1341 e 1342 del codice civile, di avere specificatamente esaminato ed approvato le clausole 1, 2, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del presente contratto.

La Parte Locatrice



La Parte Condottrice

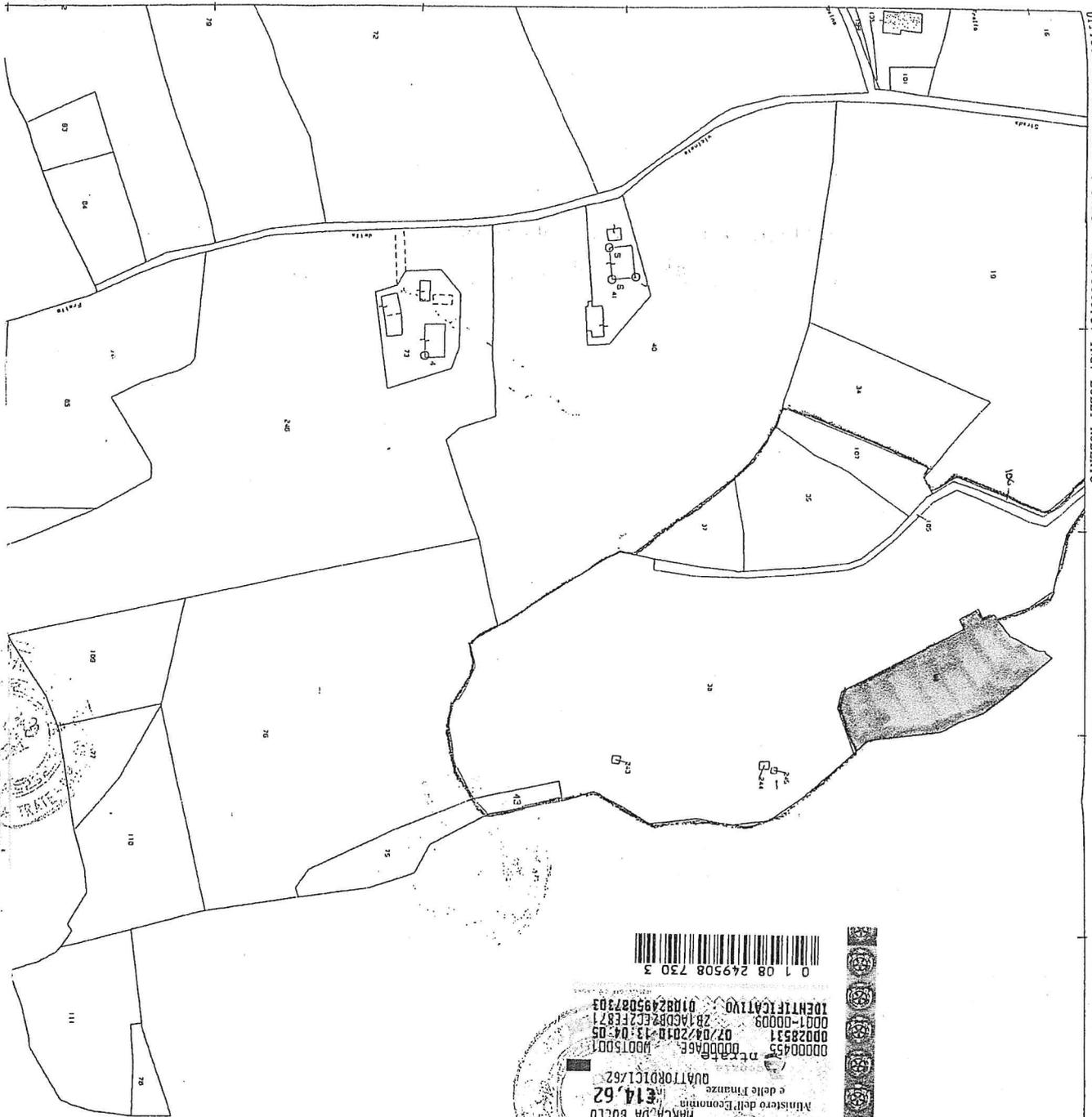


AGENZIA DELLE ENTRATE
Direzione Provinciale di Forlì-Cesena
Ufficio Territoriale di Cesena

- 9 APR. 2010

Registrato a Cesena il
N. 2246 Mod. 3 e 70.72
Euro SETTANTA / 72

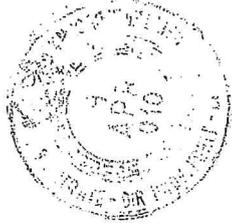
IL DIRETTORE



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 QUATTORDICIL/62
 MARCA DA BOLLO
 €14,62
 0000455 0000046E M0015001
 0001-00009 281AD8&EC2FE871
 IDENTIFICATIVO: 01082495087303
 01082495087303

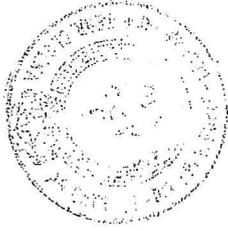
AGENZIA DELLE ENTRATE
 Direzione Provinciale di Forlì-Cesena
 Ufficio Territoriale di Cesena

Regularizzato al bollo per € _____ di cui € 29,28
 per sanzione con versamento _____
 Cod. Azienda: 6245 _____
 Cod. Concess. _____
 Cesena, 09/01/2010 _____
 IL DIRETTORE



AUGENIO "A"

Per Vistura



ALLEGATO N. 1 ALL'ATTO REGISTRATO A CESENA

IL 9 APR. 2010 AL N. 2246 MOD. 3

IL DIRETTORE 



