

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Forlì - Cesena autorizzata con prov. Prot. 8231/2000/II del 14 giugno 2000 del Ministero delle Finanze - Dip. Delle Entrate - Ufficio delle Entrate di Forlì.

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge e da conservare agli atti del Notaio autenticante l'ultima delle firme, i sottoscritti signori:

- MANUZZI ORAZIO, nato a Cesena il [redacted] 1941, domiciliato per la carica in Forlì, P. [redacted] 41, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma nella sua veste e qualifica di Amministratore Unico e legale rappresentante della "SOCIETA' IMMOBILIARE ROMAGNOLA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", unipersonale, con sede in Forlì, Piazza Cavour n. 40/41, avente un capitale sociale di Euro 52.000,00 interamente versato, iscritta al n. FO-202344 del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Forlì-Cesena, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Forlì - Cesena 80005110400, in virtù dei poteri a lui conferiti dagli artt. 14 e 17 dello statuto sociale, per brevità di seguito definita

"Parte Locatrice" da una parte;

- BELLINI BRUNO, nato a Forlì il [redacted] 1966 e

- MARZALONI BARBARA, nata a Rimini il [redacted] 1972, entrambi domiciliati per la carica in Forlì, P. [redacted] 23, i quali dichiarano di intervenire nel presente atto non in proprio, ma nella loro veste e qualifica di soci amministratori e legali rappresentanti della società "B.M. DI BELLINI BRUNO E C. S.N.C.", con sede in Forlì, Viale Matteotti n. 23, avente un capitale sociale di Euro 2.000,00, iscritta al n. FO-310021 del Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Forlì-Cesena, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Forlì - Cesena 03652930409, in virtù dei poteri loro conferiti dall'art. 7 dell'atto costitutivo, per brevità di seguito definita

"Parte Conduttrice" dall'altra

PREMESSO

- che la società "SOCIETA' IMMOBILIARE ROMAGNOLA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", unipersonale, con sede in Forlì, è titolare e proprietaria di un ramo d'azienda costituito da esercizio commerciale pubblico di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche ed alimenti, corrente in Forlì, Viale Matteotti n. 23, in virtù di contratto di cessione di ramo di azienda autenticato dal notaio di Forlì dott.ssa Cinzia Brunelli in data 21 marzo 2007, repertorio n. 26570/7353, nei termini per la registrazione;

- che detto pubblico esercizio è gestito in virtù della licenza per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande alcoliche e superalcoliche, rilasciata dal Comune di Forlì in data 31 dicembre 2003 n. 1765;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ratificato e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

1) La "SOCIETA' IMMOBILIARE ROMAGNOLA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", unipersonale, con sede in Forlì, in persona come sopra, concede in affitto il ramo d'azienda commerciale di cui è tito-

lare e proprietaria ed in premessa meglio identificato, alla società "**B.M. DI BELLINI BRUNO E C. S.N.C.**", con sede in Forlì, che, in persona come sopra, dichiara di accettare.

2) Il presente contratto d'affitto comprende tutti gli elementi che concorrono a formare il ramo d'azienda in oggetto ed in particolare:

a) le attrezzature, i mobili e le dotazioni meglio descritti al punto 6) del presente contratto.

b) porzione dell'immobile nel quale è gestito l'esercizio commerciale, sito in Forlì, Viale Matteotti n. 23, meglio evidenziato con colorazione gialla nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "A", del quale il locatore ha la proprietà e la disponibilità, e del quale l'affittuario riconosce di avere la disponibilità esclusivamente in funzione ed in dipendenza del presente contratto, con esclusione di qualunque intento od effetto locativo dell'immobile stesso.

Detto immobile è compreso nella consistenza dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Forlì come segue:

foglio 182, particella numero 1026 sub. 5 (categoria C/4, classe 4, mq. 835, superficie catastale mq. 987, rendita Euro 4.441,79).

L'area prospiciente l'ingresso è a disposizione della Parte Conduttrice, salvo garantire il libero accesso all'ingresso del Circolo Carlo Marx ed all'area ecologica e contatori.

Il passo carraio è di uso comune, è vietata la sosta e vi sono consentite unicamente le operazioni di carico e scarico.

3) La Parte Conduttrice dichiara di aver preso visione dei beni aziendali e di averne constatato il buono stato ed il regolare funzionamento e pertanto si impegna ad accettarli, così come li accetta, nello stato e nelle condizioni di fatto in cui si trovano, quali risultano meglio descritti al punto 6) del presente contratto.

4) La durata del contratto di affitto viene fissata in **anni 6 (sei)** a decorrere dal 22 marzo 2007 (duemilasette) fino al 21 marzo 2013 (duemilatredici). Successivamente a tale scadenza, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato con cadenza annuale, salvo disdetta da una delle parti, da comunicarsi a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento all'altra, almeno quattro mesi prima della scadenza contrattuale originaria o rinnovata. La Parte Locatrice può esercitare in qualsiasi momento e senza alcun termine di preavviso la disdetta anticipata del contratto nel caso in cui la parte conduttrice si renda morosa nel pagamento di due canoni di affitto mensile e/o delle spese di sua competenza.

5) La gestione del ramo di azienda commerciale verrà effettuata dalla Parte Conduttrice che dovrà provvedere al buon funzionamento dell'esercizio nel rispetto delle disposizioni dell'ente locale, Camera di Commercio e Pubblica Sicurezza.

6) La Parte Conduttrice potrà avvalersi di tutte le attrezzature annesse e connesse allo svolgimento dell'esercizio commerciale di esclusiva disponibilità della Parte Locatrice e più precisamente di:

ARREDI CUCINA

1 abbattitore, 1 forno, 1 stufa 6 fuochi, 1 banco inox scaldavivande, 2 tavoli inox, 1 frigor a banco, 1 cappa inox con motori, 1 bollitore, 1 affettatrice, 1 tritacarne, 1 lavatrice, 1 lavello inox a 1 vasca, 1 armadio frigorifero inox, 1 fornetto, 1 friggitrice, 1 vasca inox, 1 piastra, 1 fornetto per toast.

MAGAZZINO INTERNO:

3 armadietti, 4 scansia in ferro;

MAGAZZINO ESTERNO:

4 scansie in ferro, 1 congelatore.

ARREDI SALA BILIARDI

2 panchine in legno, 2 tavolini piccoli con cassetto, 3 pedane con sedie (n.20), 1 armadietto bianco, 1 attaccapanni in ferro grande.

ARREDI SALA RISTORANTE

4 tavoli in legno grandi, 4 tavoli in legno piccoli, 6 tavoli in legno quadrati, 24 sedie in legno, 8 panche in legno grandi, 1 seggiolone in legno, 8 panche in legno piccole, 4 sgabelli in legno, 1 porta televisore in ferro, 2 cavalletti in legno, 2 credenze in legno, 1 frigorifero in legno, 1 attaccapanni in ferro, 8 condizionatori d'aria con telecomando.

ARREDI SALA CARTE

12 tavoli, 12 tavoli piccoli porta-bevande, 52 sedie in ferro, 1 attaccapanni grande in ferro, 2 attaccapanni piccoli cromati, 5 quadri grandi.

SALA BAR

1 bancone bar con vetrina frigor, 1 lavastoviglie, 1 produttore di ghiaccio, 2 vetrine piccole, 1 frigor piccolo per vodka, 3 tavoli in legno tondi, 1 tavolo alto, 3 sgabelli, 12 sedie in legno, 1 scaletta a due pedate, 1 spremiagrumi, 1 impianto stereo, 1 televisore grande, 1 televisore piccolo, 1 mensola da muro grande, 2 porta-ombrelli in legno.

ARREDI ESTERNO BAR

4 panchine in ferro, 1 tavolo in ferro, 10 tavoli, 100 sedie miste.

La Parte Conduttrice, al termine del rapporto di affittanza, dovrà restituire alla Parte Locatrice detta attrezzatura, nelle medesime condizioni in cui le è stata consegnata, salvo il normale deperimento d'uso.

La Parte Conduttrice, previa richiesta alla Parte Locatrice e ricevuto quindi il suo consenso scritto, può effettuare all'interno dei locali affittati lavori di sistemazione degli stessi; la loro realizzazione avverrà interamente a spese della Parte Conduttrice, senza che la Parte Locatrice sia chiamata né ora né al momento di cessazione o risoluzione anticipata del presente contratto, ad indennizzare la Parte Conduttrice a qualsiasi titolo per l'investimento da questa effettuato. Nel contempo la Parte Conduttrice si impegna a manlevare la Parte Locatrice da qualsivoglia danno possa derivare in fase di esecuzione o a seguito dei lavori eseguiti dalla Parte Conduttrice stessa.

La Parte Locatrice si impegna a concedere il proprio assenso alla richiesta della documentazione e delle autorizzazioni necessarie da parte degli organi competenti per la realizzazione di detti lavori. Tutti gli oneri inerenti e conseguenti tali lavori restano a pieno carico della Parte Conduttrice, come ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo, lavori di progettazione, accertamento, etc.

La Parte Conduttrice concede l'utilizzo da parte della Locatrice di appositi spazi, solo nella sala giochi e mediante ausilio di una bacheca, per l'esposizione di manifesti, avvisi, e quant'altro necessari all'attività sociale di cui si occupa la Parte Locatrice stessa.

La Parte Conduttrice potrà organizzare la gestione dell'attività commerciale nel modo che ritiene più opportuno, ma si impegna fin da ora a tenere aperto il locale tutti i giorni dell'anno, escluso il giorno di riposo settimanale che può essere fissato dalla medesima Parte Conduttrice in base alle disposizioni comunali nel rispetto degli orari previsti per i pubblici esercizi.

Per quanto riguarda l'apertura dell'esercizio la Parte Conduttrice osserverà le regole comunali.

La Parte Conduttrice s'impegna inoltre a tenere curato per l'area esterna un decoroso spazio per il periodo estivo.

Il Conduttore potrà tenere chiuso l'esercizio commerciale per ferie per non più di 15 (quindici) giorni all'anno, fatta salva l'ordinanza sindacale che annualmente viene emessa dal Comune.

7) Il canone mensile di affitto, omnicomprensivo, è fissato in Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero), oltre I.V.A., da pagarsi anticipatamente con bonifico bancario, dietro presentazione di regolare fattura, rispettivamente entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Il canone di affitto di cui al comma precedente decorrerà dal **1° luglio 2007**.

Onde favorire la parte conduttrice, il canone viene tuttavia ridotto, nel periodo compreso tra il **22 marzo 2007** ed il **30 giugno 2007** ad Euro 100,00 (cento virgola zero zero) mensili, oltre Iva.

Le Parti convengono che il canone di affitto verrà annualmente adeguato nella misura consentita dalla legge in relazione alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, con inizio dal 1 gennaio 2009.

8) Tutte le imposte, tasse, tributi e tutte le spese inerenti alla gestione dell'esercizio sono a carico della Parte Conduttrice.

La Parte Conduttrice alla data del subentro nella gestione dell'esercizio commerciale, dovrà provvedere all'intestazione nelle utenze ENEL, TELECOM, GAS, ACQUA, RIFIUTI, TV e permessi vari.

9) La Parte Conduttrice si impegna a stipulare a proprie spese, con una Compagnia Assicuratrice di gradimento della Parte Locatrice, un'apposita polizza assicurativa con massimale congruo ed adeguato, comunque non inferiore ad Euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00), soggetto annualmente a maggiorazione indicizzata, a copertura di tutti i principali rischi connessi all'attività commerciale, compreso il rischio locativo. La polizza sarà preventivamente comunicata alla parte Locatrice per conoscenza ed approvazione.

La Parte Conduttrice si impegna a fornire alla Parte Locatrice annualmente copia della quietanza della polizza. La parte Conduttrice si impegna in ogni caso a tenere indenne la Parte Locatrice da qualsiasi onere o prestazione richiestale a causa del o in conseguenza del o in relazione al presente contratto.

In merito alle pulizie, la Parte Conduttrice dovrà provvedere alla pulizia di tutti i locali dove si svolge l'attività in oggetto, compresa l'area cortilizia.

10) Alla data del subentro nell'esercizio dell'attività commerciale, la parte Conduttrice dovrà produrre alla Parte Locatrice tutta la documentazione necessaria per il subingresso nell'attività, intendendosi per documentazione il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e quant'altro necessita per la regolarizzazione della posizione fiscale e civile dell' esercente.

11) La Parte Conduttrice non può modificare in alcun modo la destinazione dell'azienda e deve gestirla in modo da conservarne l'efficienza.

La Parte Conduttrice non potrà pretendere al termine dell'affitto alcun indennizzo e/o compenso per miglorie ed incremento dell'azienda stessa.

Per le attrezzature eventualmente acquistate dalla Parte Conduttrice, la Parte Locatrice non assume alcun impegno di acquisto di tali beni ed al termine del contratto sarà facoltà della medesima Parte Locatrice acquistare, se interessata, dette attrezzature.

12) Le parti convengono, ai fini e agli effetti del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e successive modifiche e integrazioni, che il presente contratto sia concluso in deroga all'art. 2561 Codice Civile e, pertanto, ciascuna delle parti potrà dedurre dal proprio reddito imponibile, ai fini delle imposte sui redditi, tutte e solo le quote di ammortamento relative ai beni da essa acquistate.

13) Sono proibiti la cessione ed il subaffitto a terzi dell'azienda stessa, senza il consenso scritto e preventivo della Parte Locatrice.

14) La modifica della attuale disposizione delle attrezzature e spazi riservati alle varie attività dovrà essere preventivamente discussa e approvata dalla Parte Locatrice su richiesta della Parte Condittrice.

15) L'ordinaria manutenzione delle attrezzature della società che fanno parte del corredo aziendale di cui all'elenco previsto al punto 6) è a carico del Conditto, ritenendosi a carico della Parte Locatrice le manutenzioni straordinarie.

La Parte Condittrice dovrà provvedere ai lavori di imbiancatura dei locali ove si svolge l'esercizio commerciale ed alla pulizia della caldaia e delle macchine per il condizionamento dell'aria, in modo da garantirne sempre la piena efficienza.

La Parte Condittrice deve provvedere inoltre alla manutenzione ordinaria dell'illuminazione esterna.

Al termine dell'affitto l'azienda sarà riconsegnata in buono stato, fatto salvo il deterioramento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

16) Le spese del presente atto sono ripartite al 50% (cinquanta per cento) fra le parti. Le spese per eventuali atti modificativi della presente scrittura saranno integralmente a carico della parte che richieda tale modifica.

17) La Parte Condittrice si obbliga a consegnare alla Parte Locatrice, nel più breve termine possibile e comunque entro 30 (trenta) giorni, una fideiussione bancaria a titolo di deposito cauzionale per un importo di Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero). Tale fideiussione non potrà mai essere imputata in conto canoni di affitto e verrà restituita alla scadenza contrattuale oppure esercitata per il pagamento degli eventuali danni arrecati e/o utenze eventualmente in sospeso anche parzialmente.

Per quanto non espressamente previsto, le parti fanno riferimento alle leggi, usi e consuetudini vigenti in materia di affitto di azienda commerciale.

18) Con esclusivo riferimento ai diritti disponibili, tutte le controversie che dovessero sorgere in merito all'applicazione, esecuzione ed interpretazione del presente contratto, dovranno essere oggetto di un tentativo preliminare di composizione tramite conciliazione, in base alla procedura di conciliazione dell'organismo di conciliazione che verrà scelto dal presidente del Consiglio notarile competente con riferimento alla sede dell'azienda, su istanza della parte interessata, entro venti giorni dalla richiesta.

19) Ai fini fiscali, la parte concedente dichiara che il valore complessivo dell'azienda è costituito per oltre il 50% (cinquanta per cento) dal valore di fabbricati strumentali che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, essendo l'immobile compreso nella consistenza dell'unità immobiliare censita nel catasto fabbricati del Comune di Forlì al foglio 182, particella numero 1026 sub. 5 (categoria C/4, classe 4, mq. 835, superficie catastale mq. 987, rendita Euro 4.441,79).

Pertanto, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 35, comma 10-*quater*, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni con legge 4

agosto 2006, n. 248, la parte locatrice manifesta in questa sede l'opzione per l'imposizione I.V.A., ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. Di conseguenza la parte concedente dichiara che il **presente contratto è soggetto ad imposta I.V.A. e sconterà l'imposta proporzionale di registro nella misura dell'1% (uno per cento).**

Letto, approvato e sottoscritto.

F.to Manuzzi Orazio

Repertorio n. 26571

Raccolta n. 7354

**AUTENTICAZIONE DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA**

Io sottoscritta Dott.ssa CINZIA BRUNELLI, notaio iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con residenza in Forlì, dichiaro e certifico che i signori:

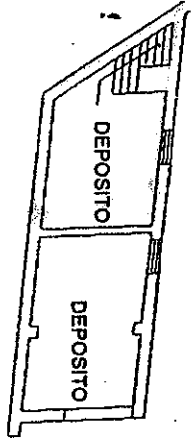
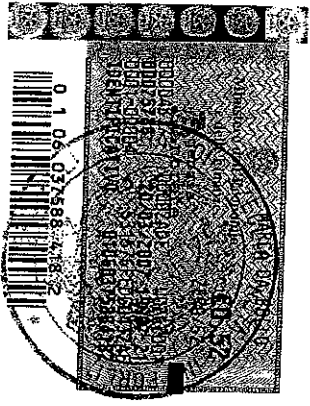
- MANUZZI ORAZIO, nato a Cesena il [REDACTED] 1941, domiciliato per la carica in Forlì, [REDACTED], Amministratore Unico e legale rappresentante della "**SOCIETA' IMMOBILIARE ROMAGNOLA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", unipersonale, con sede in Forlì, Piazza Cavour n. 40/41, avente un capitale sociale di Euro 52.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Forlì - Cesena 80005110400, in virtù dei poteri a lui conferiti dagli artt. 14 e 17 dello statuto sociale e

- BELLINI BRUNO, nato a Forlì il [REDACTED] 1966 e MARZALONI BARBARA, nata a Rimini il [REDACTED] 1972, entrambi domiciliati per la carica in Forlì, Viale Matteotti n. 23, soci amministratori e legali rappresentanti della società "**B.M. DI BELLINI BRUNO E C. S.N.C.**", con sede in Forlì, Viale Matteotti n. 23, avente un capitale sociale di Euro 2.000,00, numero di iscrizione al Registro Imprese di Forlì - Cesena 03652930409, in virtù dei poteri loro conferiti dall'art. 7 dell'atto costitutivo, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza la propria firma in calce all'atto privato che precede ed a margine del primo e del terzo foglio e sottoscritto alle ore 18,50 (diciotto e minuti cinquanta).

Forlì, Piazza Orsi Mangelli n. 1, in data 21 (ventuno) marzo 2007 (duemilasette)

F.to Cinzia Brunelli notaio

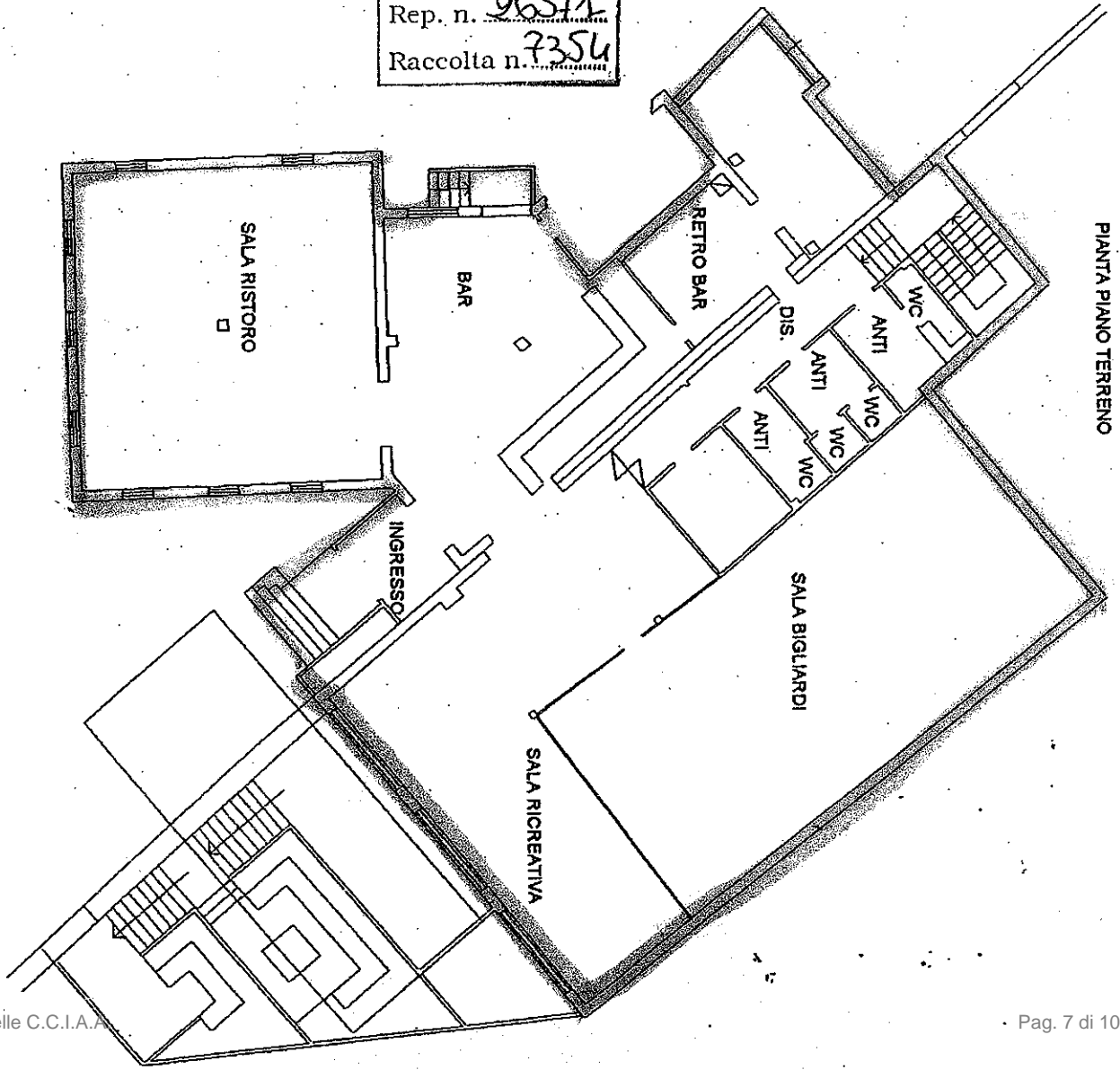
del orli' civ. 23	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 182 Particella: 1026 Subalterno: 5	Compilata da: Casamenti Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Forli' N. 1494
-----------------------------	--	--



M. Monti
Belli - Bruno
M. Belli
Pinella Belli



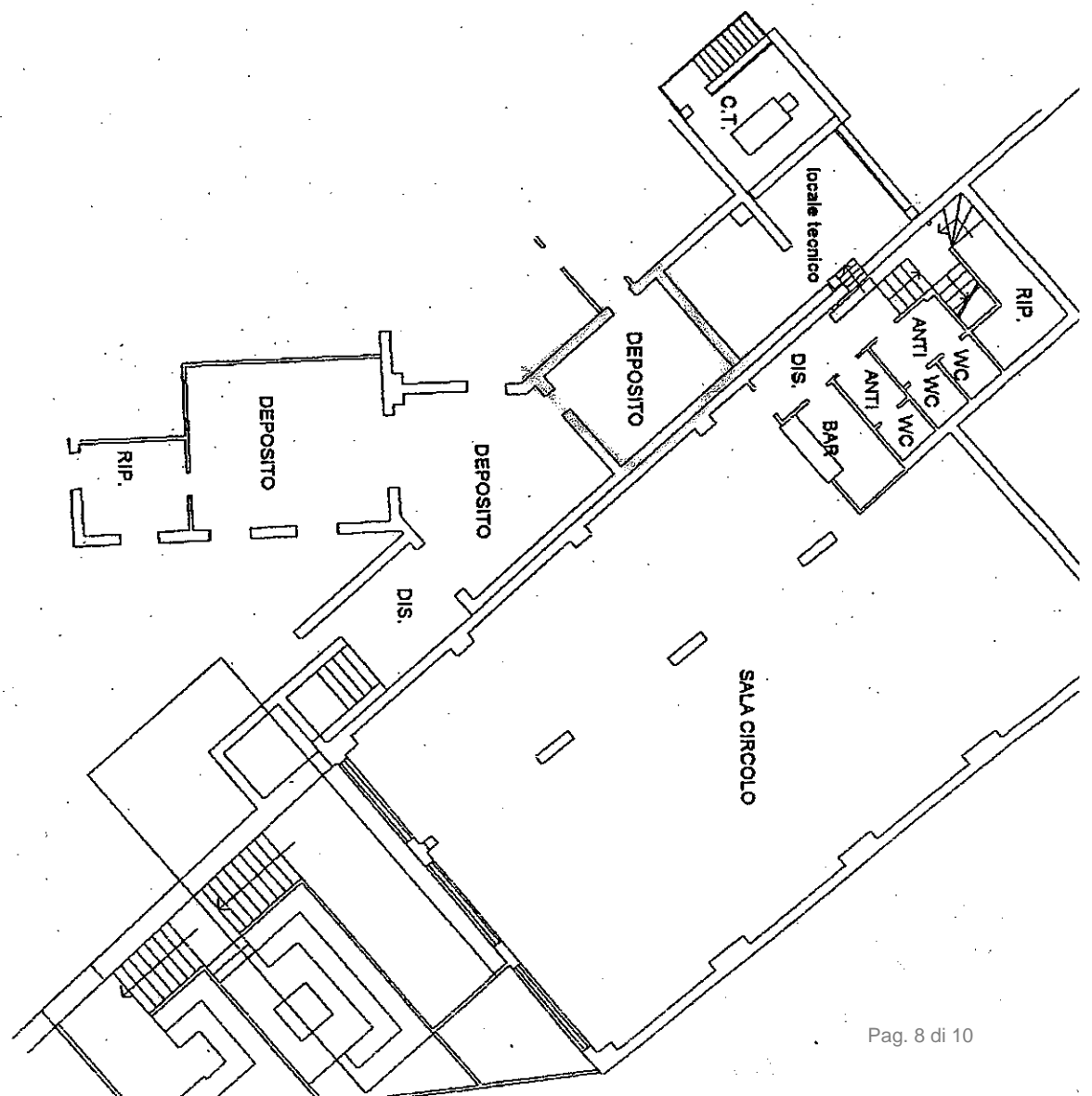
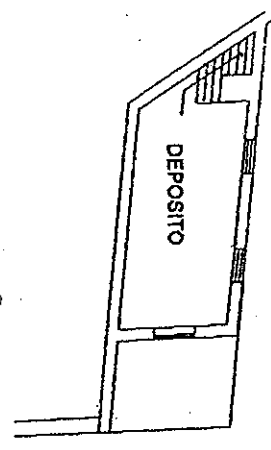
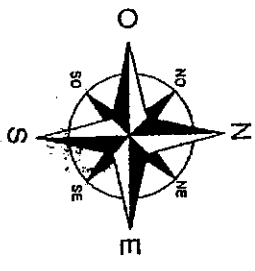
Allegato A
 Rep. n. 96571
 Raccolta n. 7354



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Forlì

Dichiarazione protocollo n.
 Planimetria di u.i.u. in Comune
 Viale Giacomo Matteotti

Carta n. 1 Scala 1: 200



Registrato a Forlì il 27 marzo 2007

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 20 comma 3 del D.P.R. 445/2000, che si trasmette ad uso Registro delle Imprese.

