

Repertorio n. 220280Raccolta n. 18936

**CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA**  
tra:

- SOCIETA' IMMOBILIARE PESARO-URBINO, S.I.P.U. s.r.l., con sede in Pesaro, Via Branca n. 116, codice fiscale e partita I.V.A. 00164890410, qui rappresentata dall'Amministratore unico Remedi Silvana

- SOCIETA' FRATELLI GIOMETTI, di GIOMETTI GIOVANNI & C. s.n.c., con sede in San Giovanni in Marignano (RN), Via C. Colombo n. 30, codice fiscale e partita I.V.A. 01673460406, rappresentata dai Sigg. Giometti Giovanni e Giometti Salvatore.

Premesso che la Soc. S.I.P.U. s.r.l. è titolare di un esercizio commerciale denominato "CINEMA ODEON", sito in Pesaro, Via Salvatori n. 13, costituito da una sala cinematografica di 400 posti, saloncino di attesa, servizi, cabina di proiezione, nonché mobili ed attrezzature,

ciò premesso

la Soc. S.I.P.U. s.r.l. concede tale azienda in affitto alla Soc. F.lli Giometti s.n.c., alle seguenti condizioni:

- 1) l'affitto di azienda ha la durata di anni 9 (nove) a partire dal 01.07.96 al 30.06.2005.
- 2) Il canone di affitto annuo è di L. 50.000.000 (cinquantamila milioni) più I.V.A. in due rate semestrali anticipate di L. 25.000.000 (venticinquemila milioni) più I.V.A. ciascuna, da pagarsi entro e non oltre il quindicesimo giorno dall'inizio del semestre dietro presentazione di fattura da parte della S.I.P.U. s.r.l., nella sua sede. Il ritardo del pagamento del canone che superi un mese, darà diritto al locatore di risolvere il presente contratto, salvo il risarcimento del danno.
- 3) Le parti concordano che il canone verrà aggiornato a partire dal quarto anno di affitto della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente, e così via di anno in anno su richiesta della S.I.P.U. s.r.l. (100% indice dei prezzi al consumo per le famiglie)
- 4) Le parti concordano che ogni opera che si rendesse necessaria per il regolare proseguimento dell'attività dell'esercizio, in particolare tutti gli adempimenti connessi alla agibilità e sicurezza dei locali ed al rilascio del nulla osta, nonché eventuali lavori di ordinaria manutenzione, sono a totale carico della Soc. F.lli Giometti s.n.c. che si impegna fin d'ora a provvedere alla loro esecuzione a proprie spese.
- 5) Ai fini fiscali si precisa che l'ammortamento dei beni concessi in affitto di azienda spetta all'affittante S.I.P.U. s.r.l., in deroga all'art. 67 comma 9 del T.U.I.D., come consentito dall'art. 14 D.P.R. 4.2.88. n. 42 regolante le disposizioni attuative del T.U.I.D.
- 6) Sono a carico dell'affittuario le spese di luce, F.M., gas, telefono come i relativi contratti di utenza. L'affittuario si impegna a conservare l'esercizio in buone condizioni e a gestirlo con cura e diligenza, mantenendo i locali in buono stato di conservazione, sono a suo carico tutte le manutenzioni, necessarie per mantenere gli impianti, le dotazioni, e l'immobile in normale

**REGISTRATO**  
in RIMINI

il - 4 LUG. 1996

N. 2319 Vol. --- mod. 2

con L. 158000 di cui

L. ---

per trascrizione e

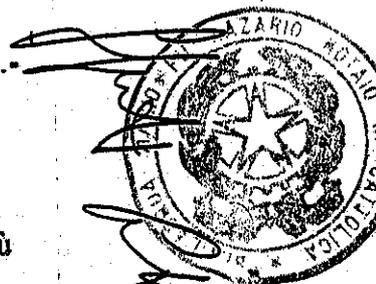
L. --- per INVIM

P.to IL DIRETTORE

IL NOTAIO

(dr. Mario Bovi)

*Mario Bovi*



*Mario Bovi*

*Remedi Silvana*

efficienza.

- 7) Le parti concordano che la Soc. F.lli Giometti s.n.c. possa recedere anticipatamente dal presente contratto, con un preavviso di mesi 6 (sei) da effettuarsi mediante raccomandata A.R.
- 8) La S.I.P.U. s.r.l. riserva per sé o persona o ente da nominare, l'utilizzo dei locali per non più di 10 (dieci) giorni all'anno, esclusi i festivi e i prefestivi. Alla Società F.lli Giometti s.n.c., verrà riconosciuto un importo forfettario a titolo di rimborso spese di luce e riscaldamento da concordarsi di volta in volta.
- 9) Il presente contratto avrà efficacia tra le parti solo dopo la delibera di approvazione dell'Assemblea dei Soci della S.I.P.U.s.r.l., alla quale per Statuto è riservata la straordinaria amministrazione.
- 10) L'esercizio non potrà essere né subaffittato, né il presente contratto essere ceduto a terzi, né potrà essere cambiata la destinazione a cinema senza il consenso scritto della Società proprietaria.
- 11) Si precisa che l'affittuario, Soc. F.lli Giometti s.n.c., nulla potrà pretendere a titolo di avviamento alla scadenza del presente contratto di affitto di azienda. Nell'ipotesi di ritardo nel rilascio alla scadenza del contratto, decorrono interessi di mora pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di tre punti in percentuale.
- 12) L'affittuario Soc. F.lli Giometti s.n.c., si impegna a stipulare a proprie spese con primaria compagnia di Assicurazione, polizza antincendio e ricorso vicini per un valore minimo di L. 1.000.000.000 (unmiliardo) per il valore dell'immobile e di L. 100.000.000 per mobili e attrezzature, da aggiornarsi ogni tre anni in base all'indice ISTAT; tale polizza dovrà prevedere come beneficiario la Soc. S.I.P.U. S.r.l. che potrà anche richiedere l'attestazione del regolare pagamento dei premi.
- 13) Allo scopo di accertarsi della diligente conduzione, la S.I.P.U. s.r.l. potrà effettuare sopralluoghi presso l'azienda affittata, a mezzo dei suoi rappresentanti o di tecnici incaricati.
- 14) L'affittuario Soc. F.lli Giometti s.n.c. potrà effettuare modifiche e migliorie all'azienda solo con il consenso scritto del locatore, in ogni caso l'affittuario dovrà rimettere in pristino stato a proprie spese quanto modificato, salvo il diritto del locatore di ritenere tali modifiche senza corrispondere alcun compenso.
- 15) E' facoltà delle parti rescindere consensualmente il presente contratto prima della scadenza del termine convenuto.
- 16) Ogni spesa, imposta o tassa relative al presente contratto, ad eventuali proroghe ed alla sua registrazione sono a carico dell'affittuario.
- 17) Il presente contratto è soggetto ad I.V.A. Cattolica, ll.14/06/1996

fto S.I.P.U. s.r.l.

*Silvano Renni*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

fto F.lli Giometti s.n.c. ...

A norma degli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei patti n. 2, 4, 5, 6, 7, 12, 14.

Il presente contratto sarà conservato dal Notaio autenticante.

Cattolica, li 14/06/1996

fto S.I.P.U. s.r.l. ....

fto F.lli Giometti s.n.c.

REPERTORIO N° 220280

Raccolta N° 18936

Autentica di firme

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, in Cattolica, quattordici giugno millenovecentonovantasei, i Signori:

- REMEDI Silvana, nata a Pesaro [redacted] 1952, residente ivi, [redacted], quale Amministratore Unico della "Società IMMOBILIARE PESARO-URBINO, S.I.P.U. S.r.l.", sede in Pesaro, [redacted], avente ogni potere di firma di forza di Statuto,
- GIOMETTI Giovanni, nato a Cattolica il [redacted] 1948, e
- GIOMETTI Salvatore, nato a Cattolica il [redacted] 1951, residenti a S.Giovanni in Marignano, [redacted], quali soci amministratori della Società "FRATELLI GIOMETTI di GIOMETTI Giovanni & C. S.n.c.", sede in San Giovanni in Marignano, via C. Colombo, 30, aventi i poteri di firma in forza di atto costitutivo, previa concorde rinunzia ai testi hanno apposto le loro firme alla fine ed a margine dei fogli intermedi del presente contratto, avanti a me dr. Mario BEVILACQUA, Notaio in Cattolica del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, che sono certo della loro identità personale e poteri di rappresentanza.

*Mario Bevilacqua*



