

REGISTRO DELLE IMPRESE

ANTONACCI Dr. ELIA
NOTAIOVia Guerrazzi n. 28/3
☎ (051) 231801 - 222988
40125 BOLOGNA

-----CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA-----

Con la presente scrittura privata da farsi valere in ogni miglior modo di ragione e di legge e da conservarsi tra gli originali del Notaio che autenticherà le sottoscrizioni, fra:-

- Vecchi Adamo nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il giorno 17 11 no ██████████ 1928, che interviene al presente atto in qualità

tà di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi

legale rappresentante della "Immobiliare Porta Castello So-

cietà per Azioni" con sede legale in Bologna, Via Rivani

n.35, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di

£.4.395.020.000= interamente versato ed esistente, iscritta

nel Registro delle Imprese di Bologna al N. 9577, ed al

R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bologna al N. 89758, C.F. e

P.I.: 00519220370, a questo atto autorizzato a norma di sta-

tuto ed in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione

in data 20/10/1995, da una parte, d'ora innanzi denominato

"locatore"-----

-----e-----

- Pasquali Paolo, commerciante, nato a Budrio (BO) ██████████

██████████ 7, residente a Bologna in ██████████ C.F.:

██████████, in qualità di Amministratore Unico della

"CIPA S.R.L." con sede a Bologna, via Sicilia n. 3, capitale

sociale L. 20.000.000 interamente versato ed esistente, i-

scritta nel Registro delle Imprese di Bologna con il n.

66.821 e nel R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bologna con il n.



Entrate

inizio delle

date L

2003

1995

di cui per INVIA L

03.01.1995

257.000

362.045, C.F. e P.I.: 04256880370, autorizzato in forza di

statuto, società d'ora innanzi denominata "conduttore"-----

-----premesse-----

- che la IMMOBILIARE PORTA CASTELLO Società per Azioni è titolare ed unica proprietaria del ramo di azienda corrente in Marzabotto (BO), Via Risorgimento n.6 avente ad oggetto l'esercizio di attività di Bar di tipo "B";-----

- che l'IMMOBILIARE PORTA CASTELLO Società per Azioni è intestataria della autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Marzabotto il 27/05/1994 (Codice ISTAT n.37036 - Cod. esercizio n. E 65) necessaria all'esercizio dell'impresa;-----

- che l'esercizio è corredato di attrezzature, così come descritto analiticamente nell'inventario che si allega sub lett. A) al presente contratto.-----

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue.-----

1) Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, il complesso aziendale in premessa individuato, costituito dall'azienda commerciale avente ad oggetto l'attività di Bar tipo "B", comprensivo dei beni strumentali indicati nell'allegato "A" che la parte conduttrice dichiara di avere preventivamente visionato ritenendoli idonei all'uso e sufficienti a garantire l'esercizio dell'impresa e dell'immobile sito in Marzabotto (BO), Via Risorgimento n.6 ove è svolta l'attività.-----

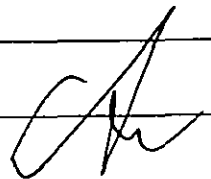
3

2) Il canone di affitto è convenuto, in L. 2.300.000 (duemilionitrecentomila) mensili più IVA di legge, da versarsi entro il primo di ogni mese al domicilio del locatore; dal secondo anno il canone si intende automaticamente aggiornato in base agli indici ISTAT di anno in anno nella misura del 100%. Detto canone è dovuto anche per i giorni in cui, per inadempienza delle leggi di P.S. da parte del conduttore, non attribuibile alla IMMOBILIARE PORTA CASTELLO Società per Azioni, il bar dovesse rimanere chiuso.-----

Si dà atto che l'importo è comprensivo del corrispettivo per l'utilizzo dell'immobile, salvo gli oneri accessori e le spese condominiali che dovranno essere separatamente pagati al condominio, e che è stato determinato tenuto conto del valore di ammortamento dei beni aziendali per cui il conduttore, in deroga agli artt. 2561 e 2562 C.C., viene esonerato dalla responsabilità per il perimento ed il degrado d'uso il cui rischio incomberà al locatore.-----

3) Il mancato o ritardato pagamento del canone e/o delle spese accessorie comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'applicazione di interessi di mora pari al T.U.S. maggiorato di cinque punti.-----

4) La durata del contratto è convenuta in anni 3 (tre) a partire dal 1 luglio 1997; è consentito il recesso da parte dell'affittuario a partire dal terzo anno con un preavviso minimo di mesi 6 (sei).-----



4

5) Al posto del deposito cauzionale, il conduttore provvederà a fornire fidejussione bancaria o assicurativa per un importo pari a L. 6.900.000 (seimilioninovecentomila).-----

6) Il locatore si impegna a compiere gratuitamente e senza oneri per il conduttore ogni attività necessaria a garantire la continuazione dell'attività in capo al conduttore, rinunciando a suo favore a licenze, autorizzazioni, permessi di cui l'azienda sia titolare ed a trasferire, non appena ne sarà in possesso, in capo al conduttore l'autorizzazione per i giochi leciti.-----

7) Il conduttore si assume ogni onere, responsabilità e rischio connesso all'esercizio dell'impresa locata che dovrà condurre a nome proprio, manlevando espressamente il locatore da qualsivoglia responsabilità ed obbligazione insorta successivamente alla stipula del presente contratto.-----

8) Il conduttore riceve in carico i locali nelle condizioni in cui si trovano, dovrà procedere a sua cura e spese alla manutenzione ordinaria dei beni locati, mentre di converso le spese per opere di straordinaria manutenzione saranno assunte dal locatore; a riguardo il locatore precisa che i locali vengono consegnati non imbiancati e non debitamente igienizzati e, pertanto, potranno essere riconsegnati nell'identico stato di fatto.-----

9) Il personale eventualmente assunto dal conduttore presterà la sua opera esclusivamente a favore di questi essendo esone-

rato il locatore da qualsivoglia onere e responsabilità.-----

E' fatto onere al conduttore di risolvere i rapporti di lavoro eventualmente in essere prima della scadenza del presente contratto e di provvedere a liquidare ai dipendenti ogni elemento retributivo diretto ed indiretto maturato.-----

10) Alla scadenza del contratto il conduttore dovrà rinunciare, gratuitamente, alle licenze, autorizzazioni e permessi di cui risulti titolare l'azienda, dovrà altresì rimettere il locatore nella libera e piena disponibilità dell'azienda locata, redigendo le parti un verbale di consegna con descrizione dello stato dei beni oggetto della locazione.-----

Nulla sarà dovuto al conduttore per gli incrementi o miglioramenti apportati all'azienda se non espressamente autorizzati dal locatore, analogamente il conduttore non avrà diritto a percepire alcunchè a titolo di avviamento o indennità essendo estranei alla natura del rapporto.-----

11) La mancata riconsegna dell'azienda all'atto della scadenza del contratto, o in caso di risoluzione del contratto stesso comporterà l'applicazione di una penale pari a L. 350.000 (trecentocinquantamila) per ogni giorno di ritardo.--

12) Eventuali acquisti di attrezzature ed arredi interni ed esterni sono a totale carico del conduttore. Il locatore si impegna comunque, al termine della locazione o al momento di un eventuale recesso, ad acquistare le eventuali attrezzature e gli eventuali arredi acquistati dal conduttore se, a suo



6

tempo, autorizzati dal locatore stesso. Per il suddetto eventuale acquisto verrà utilizzato, per ogni bene, il valore residuo al netto degli ammortamenti eseguiti fino a quel momento. Per i beni acquistati dal conduttore con autorizzazione del locatore verrà stilato un elenco che verrà aggiornato annualmente.-----

13) Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle norme del C.C. in termini di affitto di azienda.-----

14) Le spese del presente atto e quelle ad esso connesse ivi comprese quelle di registrazione incomberanno al conduttore, dichiarando il locatore che il contratto è assoggettato ad I.V.A.-----

15) Eventuali acquisti di attrezzature ed arredi interni ed esterni non ricompresi nell'allegato "A" sono ad esclusivo carico del conduttore e rimangono di proprietà del conduttore stesso ad eccezione di quanto stabilito al punto 12). Il conduttore, peraltro, non potrà sostituire, senza autorizzazione scritta del locatore, i beni descritti nell'allegato inventario che, in assenza di tale autorizzazione, dovranno rimanere, comunque, a disposizione del locatore.-----

Si intende che i beni eventualmente acquistati dal conduttore dovranno essere idonei a garantire l'attività di impresa.-----

FIRMATO: VECCHI ADAMO - PAOLO PASQUALI-----

Repertorio N.8.375

Raccolta N. 3.806

-----AUTENTICA DI FIRMA-----

Attesto io sottoscritto Dr. ELIA ANTONACCI, Notaio residente in Bologna ed iscritto presso il Collegio Notarile di Bologna che, non assistito dai testimoni per espressa rinuncia fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, hanno emesso le sopraestese dichiarazioni, previa ammonizione ai sensi di legge, ed hanno qui sopra, nei fogli intermedi e negli allegati firmato in mia presenza ai sensi di legge i sottoindicati signori della cui identità personale io Notaio sono certo:

- Vecchi Adamo nato a San Giovanni in Persiceto (BO) il giorno [REDACTED] 1928, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi legale rappresentante della "Immobiliare Porta Castello Società per Azioni" con sede legale in Bologna, Via Rivani n.35, ove domicilia per la carica, con capitale sociale di £.4.395.020.000= interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese di Bologna al N. 9577, debitamente autorizzato;-----
- Pasquali Paolo, commerciante, nato a Budrio (BO) il [REDACTED] [REDACTED] 1957, residente a Bologna in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della "CIPA S.R.L." con sede a Bologna, via Sicilia n. 3, capitale sociale L. 20.000.000 interamente versato ed esistente, iscritta nel Registro delle Imprese di Bologna con il n. 66.821, debitamente autorizzato.-----

Bologna, Via Gemito n. 19, venticinque giugno millenovecento-

novantasette-----

-----FIRMATO: ELIA ANTONACCI NOTAIO-----

Allegato "A" al n. 8375

di rep. e n. 3806

di racc.

ELENCO ATTREZZATURE

Azienda in Marzabotto - Via Risorgimento nr. 6

- nr. 1 banco Bar IFI GL/23 "Aspera"
- nr. 1 tavola fredda IFI GL/23 "Necchi"
- nr. 1 angolo snack completo di pedane e scansia bar con specchio e mensole
- nr. 1 armadio usato B.T. per gelati
- nr. 1 vetrina IFI tipo Diamante GL/23
- nr. 5 tavoli metallo e werzalit
- nr. 52 sedie in metallo e plastica
- nr. 4 sgabelli in metallo e plastica
- nr. 12 tavoli in ghisa e werzalit
- nr. 4 panche in legno con schienale
- nr. 2 tavoli in legno
- nr. 1 tenda attico LES 950 SP 400 TESS. 5009/1
- nr. 1 MOBILE SNACK DI CM 150 X 55 H. 235 in legno e rivestito in laminato rovere completo di cappa statica
- nr. 1 mobile per depuratori cm. 180 H.100 legno rovere
- nr. 2 pedane legno linoleum ml.2
- nr. 1 zoccolo in granito per banco e tavola fredda
- nr. 1 sponda tavola fredda cm. 80
- nr. 1 base banco gelati ml.1.60
- nr. 1 zoccolo granito bianco gelati
- nr. 1 piano angolo inox
- nr. 1 pannellatura angolo e cornici
- nr. 1 scansia pensile bar ml.4
- nr. 1 cappa pensile
- nr. 1 mensole in legno
- nr. 1 profilo inox ed angoli



A. D'Amico
 Paolo F. G.
 Elc Antonucci Nolo

Copia di tre fogli 1, conforme all'originale firmato a
norma di legge e depositato nei miei atti, che si rilascia
se **REGISTRO DELLE IMPRESE**

Bologna, il 14 LUG. 1997

Elia Antonia Noto

