

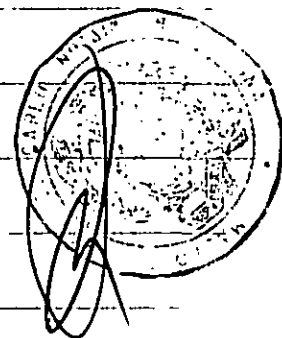
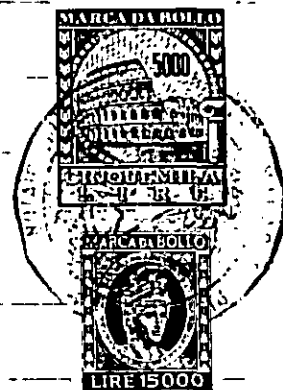
Dott. PIERO MALAGUTI
 NOTAIO
 Via Clavature n. 1 - Telef. 22.26.69
 40124 BOLOGNA
 C. F. MLG PRI 34 D 01 A 944 X
 P. IVA: 04052130376

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

Con la presente privata scrittura da valersi ad ogni effetto e ragione di legge e che dovrà essere conservata agli atti del Notaio che ne autenticcherà le firme, la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Bologna, Via Collegio di Spagna n. 7/3, C.F. e P. IVA 00519220370, iscritta al n. 9577 del Registro delle Imprese di Bologna, che nel corso di questo atto sarà chiamata "locatore", rappresentata dal Consigliere signor CASARINI FRANCO nato a Modena il [REDACTED] 1944, pensionato, domiciliato per la carica ove sopra, che si avvale dei poteri a lui conferiti dalla procura ad negotia atto Notaio Piero Malaguti in data 10 novembre 1995 registrato il 22 novembre 1995 al n. 14770;

E

- OLIVETTI GIANFRANCO nato a Bologna il [REDACTED] 1960, domiciliato per la carica in Bologna, [REDACTED], professionista che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella sua veste e qualifica di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi nel nome, interesse e rappresentanza della "COOPERATIVA EDITORIALE L'ANGELO AZZURRO SOC. COOP. A



RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Bologna, Via del Giglio n° 7, C.F. 02146530379, iscritta al n. 28535 del Registro delle Imprese di Bologna, d'ora innanzi denominata "conduttore".

PREMESSO

che la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Bologna è titolare ed unica proprietaria del ramo d'azienda costituito dall'esercizio commerciale corrente in Bologna, Via del Giglio n.7, consistente nella gestione della sala da ballo "Vallereno Danze" ed annessa attività di bar (tipo C);

che la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Bologna è intestataria della licenza ed autorizzazione necessaria all'esercizio commerciale sopraindicato;

che l'esercizio è corredato di tutte le attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

1) il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, il ramo aziendale in premessa individuato, costituito dall'azienda commerciale avente ad oggetto la conduzione e gestione della sala da ballo "Vallereno Danze" ed annesso bar

(tipo C), sito in Bologna, Via del Giglio n. 7, con utilizzo della relativa licenza commerciale ed autorizzazioni connesse.

La locazione è comprensiva dei beni strumentali attualmente in uso per la gestione dell'esercizio, nonché dell'immobile ove è svolta l'attività sito dove sopra.

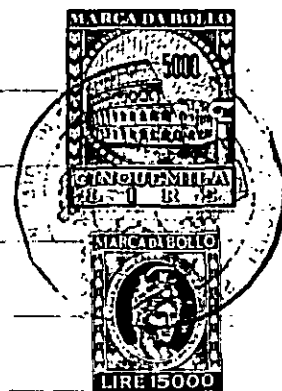
Il conduttore dichiara di aver preso visione dei detti beni strumentali e di ritenerli idonei e sufficienti per la gestione dell'esercizio e per l'uso al quale sono destinati.

2) L'affittanza avrà durata di anni 1 (uno) con inizio dal 15 luglio 1996 e termine il 14 luglio 1997.

3) Il canone di locazione dell'esercizio viene fissato in lire 260.000.000 (duecentosessantamila) annue più IVA di legge.

Il canone verrà corrisposto in due rate posticipate al 31 dicembre 1996 ed al 30 giugno 1997.

Detto canone è dovuto anche per i giorni in cui, per inadempimento delle leggi di P.S. da parte del conduttore, non attribuibile alla "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI", la sala da ballo "Vallereno Danze" ed annesso bar dovessero rimanere chiusi.



4) Poichè il canone di affitto d'azienda indicato all'art. 3 è stato determinato ricomprendendovi nell'ammontare il valore di ammortamento dei beni aziendali, in deroga agli artt. 2561 e 2562 C.C. l'affittuario è esonerato dalla responsabilità del perimento e del degrado d'uso dei beni anzidetti, che fanno carico alla società.

5) La "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" dichiara che i locali siti in Bologna, Via del Giglio n. 7, ove è ubicato l'esercizio commerciale sopra descritto, sono di proprietà della COOPERATIVA EDILE BASTIA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Bologna e che la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" ne ha il godimento e ne garantisce il totale godimento, da parte del conduttore, per tutta la durata della presente affittanza.

6) Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accollarsi qualunque responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero verificarsi all'interno degli stessi, impegnandosi a riconsegnare la cosa locata nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuta ed a contrarre polizza assicurativa a garanzia dei beni locati.

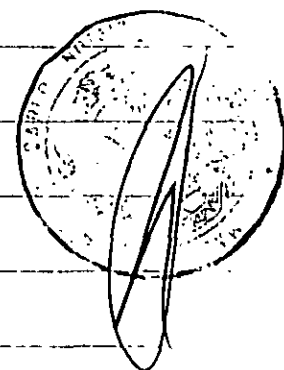
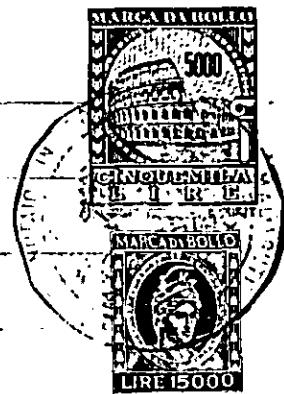
7) Il conduttore si impegna, comunque, a

riconsegnare l'azienda al termine del contratto di affitto previsto per il 14 luglio 1997, indipendentemente dalla proroga o prosecuzione del contratto di locazione relativo all'immobile.

8) Il conduttore dichiara altresì di non aver diritto ad usufruire del diritto di prelazione, nè alla nuova locazione dell'immobile, riconoscendo essere questi i diritti esclusivi della "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI"; rinuncia altresì a percepire alcunchè a titolo di avviamento per l'eventuale risoluzione del rapporto locativo essendo anche tale diritto di esclusiva pertinenza della "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI".

9) Nella eventualità di danni alle attrezzature ed agli impianti, di cui al presente atto, l'accertamento delle cause, l'attribuzione delle responsabilità, nonché la valutazione dei danni stessi, al fine del risarcimento, verranno fatti dai tecnici nominati dalle parti.

10) Il conduttore assume su di sé ogni responsabilità relativa all'attività commerciale, da svolgersi a nome e per conto proprio, relativa all'azienda oggetto della presente affittanza; pertanto la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI".



PER AZIONI" rimane completamente estranea alla gestione dell'azienda commerciale in oggetto e si intende sollevata da ogni responsabilità, nè potrà essere chiamata in causa per pagamenti comunque mancanti e per inadempienze di qualunque genere da parte del conduttore, agli obblighi derivati dalla gestione dell'azienda stessa.

11) Il personale eventualmente assunto che presterà la propria opera presso la sala da ballo ed il bar in oggetto, sarà alle dipendenze del conduttore e pertanto la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" resterà esclusa da qualsiasi onere e responsabilità, per eventuale mancato o incompleto adempimento degli obblighi del conduttore, quale datore di lavoro, nei confronti di detto personale.

12) La "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" si impegna a compiere ogni atto necessario affinché le licenze di cui è dotato l'esercizio, vengano intestate a nome del conduttore, questi, a sua volta, alla scadenza dell'affittanza, provvederà a far sì che le stesse licenze ritornino intestate come prima.

13) Il conduttore non ha la facoltà di subaffittare l'azienda.

14) Gli effetti attivi e passivi del presente atto

avranno inizio dal 15 luglio 1996.

15) Il conduttore dovrà provvedere a presentare tempestivamente tutte le denunce concernenti l'assunzione della gestione alle autorità competenti.

16) Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto le parti fanno rinvio alle norme del Codice Civile in materia d'affitto d'azienda e, in mancanza, alle consuetudini locali.

17) Al termine dell'affittanza il conduttore non potrà pretendere dalla concedente alcun indennizzo per eventuali miglioramenti od incrementi nella produttività e nell'avviamento dell'azienda, poichè riconosce espressamente che ogni miglioramento in tal senso è stato considerato nell'intera economia del presente contratto.

18) L'affittuario si impegna, ora per allora, a rinunciare gratuitamente alle licenze di esercizio a favore della società locatrice al termine del periodo di locazione.

19) Eventuali acquisti di attrezzature ed arredi interni ed esterni, che comunque dovranno essere idonei a garantire l'attività dell'impresa, sono a totale carico del conduttore.

Al termine dell'affittanza, tutte le attrezzature, beni strumentali e quant'altro necessario per la

gestione dell'impresa, dovranno essere dal conduttore lasciate nei locali in oggetto e la "IMMOBILIARE PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI" rimborserà al conduttore stesso le relative spese di acquisto, regolarmente documentate, meno il degrado.

20) Le spese di questo atto vengono assunte per intero dal conduttore.

21) Il presente atto è soggetto ad IVA.

Letto, approvato e sottoscritto il giorno 9 (nove) luglio 1996 (millenovecentonovantasei).

F.TI: FRANCO CASARINI -- OLIVETI GIANFRANCO

REPERTORIO N. 17058 FASCICOLO N. 7209

L'anno 1996 (millenovecentonovantasei), questo giorno di martedì 9 (nove) luglio.

In Bologna, Via Clavature n. 1.

Certifico io sottoscritto Dott. PIERO MALAGUTI, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Bologna, con residenza in questa città, che previa la rinuncia all'assistenza dei testimoni a questo atto per avere i requisiti di legge, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, i Signori:

- CASARINI FRANCO, nato a Modena il [REDACTED] 1944, pensionato, domiciliato per la carica in Bologna, [REDACTED] non in

proprio, ma quale Consigliere della "IMMOBILIARE
 PORTA CASTELLO SOCIETA' PER AZIONI", con sede in
 Bologna, Via Collegio di Spagna n. 7/3, iscritta al
 n. 9577 del Registro delle Imprese di Bologna,
 munito di regolari poteri;

OLIVETI GIANFRANCO, nato a Bologna il [REDACTED]
 1960, professionista, domiciliato per la carica in
 Bologna, [REDACTED], non in proprio, ma
 quale Vice Presidente del Consiglio di Am-
 ministrazione e quindi nel nome, interesse e rap-
 presentanza della "COOPERATIVA EDITORIALE L'ANGELO
 AZZURRO SOC. COOP. A RESPONSABILITA' LIMITATA", con
 sede in Bologna, Via del Giglio n. 7, iscritta al
 n. 28538 del Registro delle Imprese di Bologna,
 munito di regolari poteri;
 della cui identità personale, capacità giuridica e
 qualifica io Notaio sono certo, hanno firmato oggi,
 in mia presenza, l'atto che precede in calce ed a
 margine degli altri fogli.

F.TO: PIERO MALAGUTI NOTAIO

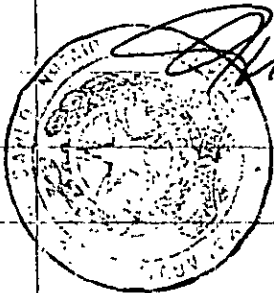
Reg.to a Bologna Att. PRIVATI 18.7.96 Serie 2A N. 3938

Esatte L. 257000 di cui L. / per trascrizione.

9 L. / per I.N.V.I.M. T. Direttore f.to 200.

Copia conforme al suo originale esistente agli
atti di me Notaio che rilascio oggi 18 luglio
1996.

Copia costituita di Tre fogli



Giuseppe Galassi