

D'AUSILIO - MINICHINI

NOTAI ASSOCIATI

Via Pascoli, 15 - Tel. 0541/945124
SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC)
Cod. fisc. e P. IVA 04123410401



Vincenzo Minichini
Notario

== **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ULTRANOVENNALE** ==

Con la presente scrittura privata da conservarsi agli atti del notaio autentificante le sottoscrizioni, tra i sottoscritti: =====

Registrato Telematicamente

con Modello Unico

il 10/07/2014

n. 4287

Serie 1T

Trascritto a FORLI'

il 11/07/2014

R.P. art. 6296

di stato civile: coniugato in regime di separazione di beni; =====

di seguito denominati anche "**LOCATORI**"; =====

socio accomandatario, amministratore e legale rappresentante della



società di seguito denominata anche "CONDUTTORE";

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Con il presente atto la signora

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla società

che, come rappresentata, accetta, il seguente immobi-

le:

Fabbricato urbano ad uso albergo, sito in Roncofreddo, Via C. Battisti n. 52, con relativa corte di pertinenza, costituito da albergo svilup-pantesi tra i piani terra, primo e secondo e negozio ad uso bar-ristorante, svilup-pantesi tra i piani interrato e terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di: Roncofreddo

Foglio 33

M.N. 98 sub. 12 Via Cesare Battisti n. 18 n. 56 piano T-1-2 cat. a D/2 R.C. Euro 2.143,30;

M.N. 98 sub. 5 Via Cesare Battisti n. 48 n. 52 n. 56 piano S1-T cat. C/1 cl. 3 mq. 231 R.C. Euro 5.046,46;

M.N. 98 sub. 11 (corte) B.C.N.C. ai sub. 5 e 12;

M.N. 98 sub. 13 (vano scala) B.C.N.C. ai sub. 5 e 12;

confinante de almeno tre lati con Via C. Battisti, particelle 96 e 198 del Foglio 33, =====

La parte intestataria delle unità immobiliari in contratto dichiara, ai sensi del comma 1 - bis articolo 29 Legge 27 febbraio 1985, n. 52, che l'identificazione catastale delle unità stesse corrisponde alle planimetrie depositate in catasto e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare dichiara che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e a dar luogo all'obbligo di nuova presentazione di planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. =====

Dichiarano i locatori ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive eventuali modificazioni, che l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca non precisata, ed in particolare i locatori, previamente avvisati sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di false dichiarazioni, dichiarano ed attestano che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al 1[^] settembre 1967 e ciò a norma del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76. =====

Successivamente il fabbricato è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n. 499 del 25 maggio 1984 e successiva variante del 23 aprile 1985 rilasciate dal Comune di Roncofreddo e che per lo stesso immobile è stata rilasciata dal Comune predetto Concessione in Sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 15 del 7 marzo 1996. =====

L'intero immobile è stato dichiarato agibile dal Comune di Roncofred-

do con autorizzazione Prot. n. 10715 del 4 dicembre 2006. =====

Dichiarano i locatori in relazione all'art. 6 del D.lgs 192/2005 come modificato dalla legge di conversione del D.L. 63/2013 e D.L. 145 del 23 dicembre 2013, alla delibera dell'Assemblea Regionale Emilia Romagna n. 156 del 4 marzo 2008, così come integrata dal Decreto di Giunta Regionale n. 1050 del 7 luglio 2008, che per le unità immobiliari in oggetto sono stati rilasciati dal Perito Industriale Zaghini Marzio (iscritto all'Albo Regionale dei Soggetti Certificatori) attestati di prestazione energetica regolarmente asseverati, portanti: =====

- codice di identificazione n. 01441 - 059618 - 2014 del 2 maggio 2014; =====

- codice di identificazione n. 01441 - 059624 - 2014 del 3 maggio 2014; =====

- codice di identificazione n. 01441 - 059622 - 2014 del 3 maggio 2014; =====

attestati che in originale, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C" a costituirne parte integrante e sostanziale, previa sottoscrizione delle parti, dichiarando altresì che gli stessi sono pienamente validi ed efficaci, non sono scaduti e non risultano decaduti, stante l'assenza di cause sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alle certificazioni stesse rispetto alla situazione energetica effettiva delle unità immobiliari in oggetto, e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici. =====

La parte conduttrice, come sopra indicata, dichiara di essere perfettamente edotta della situazione energetica relativa a quanto in contratto, quale risultante dalle certificazioni, come sopra allegate. =====

La locazione avviene ai seguenti patti e condizioni: =====

1. La locazione avrà la durata di anni 30 (trenta), con inizio dalla data del 9 luglio 2014. =====

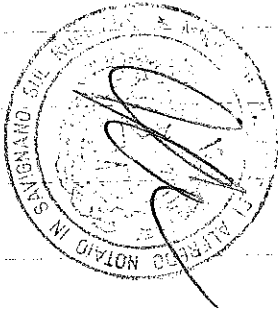
2. Il canone della locazione è concordemente stabilito in Euro 9.600 (novemilaseicento) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 800 (ottocento) ciascuna. =====

Il pagamento avverrà entro i primi 10 (dieci) giorni di ogni mese e dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dai "LOCATORI". =====

3. Trascorso un anno dalla data di decorrenza del presente contratto, i "LOCATORI" hanno diritto di richiedere, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) di quella, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. =====

4. Il "CONDUTTORE" non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori di cui all'articolo 9 della Legge 392/78, oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle disposizioni vigenti. =====

5. L'immobile si concede in locazione per il solo uso di Albergo e



Bar-Ristorante con divieto di mutamento di destinazione. E' esclusa la possibilità di sub-affitto, anche parziale. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge 392/78, il "CONDUTTORE", come sopra costituito, dichiara che l'immobile verrà utilizzato esclusivamente per attività che comporta contatti diretti con il pubblico consumatore. =====

6. Il "CONDUTTORE" potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, rispettando il preavviso di sei mesi, così come previsto dall'Art. 27 della Legge 392/78. =====

7. I "LOCATORI" dichiarano che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione (prima indicata) e conformità degli impianti. =====

I "LOCATORI" garantiscono la conformità degli impianti che corredano l'immobile oggetto del presente contratto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. =====

8. Il "CONDUTTORE", come sopra costituito, dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga ad usarli con diligenza e di non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria anche agli impianti senza il preventivo consenso scritto dei "LOCATORI", riconsegnandoli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Sono a carico del "CONDUTTORE" le riparazioni di piccola manutenzione. =====

9. I "LOCATORI" sono tenuti a garantire il "CONDUTTORE" da mole-

stie di diritto arrecate da terzi, che diminuiscano l'uso o il godimento della cosa, previo avviso che il "CONDUTTORE" ha l'obbligo di effettuare tempestivamente; non sono tenuti invece a garantirli dalle molestie di fatto, per le quali il "CONDUTTORE" potrà agire in nome proprio contro i relativi autori. =====

10. I "LOCATORI" potranno in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati. =====

11. Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori di cui all'articolo 9 della Legge 392/78, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile. =====

12. Per tutti gli effetti, anche successivi, del contratto, il "CONDUTTORE" elegge domicilio nei locali affittati. =====

13. Le spese del presente atto sono a carico del conduttore. =====

Sono, altresì a carico del conduttore il costo del riscaldamento, acqua, gas, telefono, energia elettrica, raccolta rifiuti, altre utenze e tutte le spese d'uso. =====

14. Le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo a gas e il "CONDUTTORE" è responsabile del corretto uso della caldaia e delle apparecchiature date in affidamento, con l'obbligo di effettuarne la relativa manutenzione almeno una volta all'anno, utilizzando ditta specializzata. =====

15. Il "CONDUTTORE" si impegna a stipulare con una primaria Com-

pagnia Assicurativa una congrua polizza a copertura del c.d. rischio locativo.

16. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del C.C., della Legge n. 392/1978 e delle altre Leggi in materia non derogate dal presente ed in quanto applicabili al medesimo.

Qualunque altra modifica al presente contratto potrà essere effettuata solo in forma scritta.

Per tutte le controversie originate dall'applicazione ed interpretazione del presente contratto è competente esclusivamente ed inderogabilmente il Foro di Forlì, salvo le ipotesi per le quali è prevista la mediazione civile obbligatoria ai sensi di legge.

17. Dichiarano e garantiscono i locatori e la parte conduttrice, come sopra costituita, ne prende atto, che l'immobile in oggetto è libero e franco da pesi, canoni, oneri, censi e da afficenze ipotecarie di iscrizione e trascrizione comunque pregiudizievoli ad eccezione di ipoteche iscritte a Forlì entrambe il 2 agosto 2007 agli artt. 3782 e 3783.

18. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari competente a trascrivere il presente atto dispensandolo da ogni responsabilità, trattandosi di locazione ultranovennale, ai sensi dell'art. 2643 n. 8 del C.C..

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - Le parti prestano il loro consenso affinché il Notaio autenticante le firme tratti e conservi i loro dati personali compresa l'attività svolta in questo atto dichiarata ai sensi della Legge 675/1996 e D.Lgs. n. 196/2003 anche ai fini del-

la normativa sull'antiriciclaggio pertanto in relazione al presente atto
e a tutti gli adempimenti connessi, detti dati personali potranno esse-
re inseriti ed utilizzati in banche dati, archivi informatici e sistemi tele-
matici e trasmessi ai pubblici uffici competenti a riceverli, autorizzan-
dolo altresì a rilasciare copia del presente atto a chiunque ne faccia
richiesta.

Savignano sul Rubicone, 9 Luglio 2014

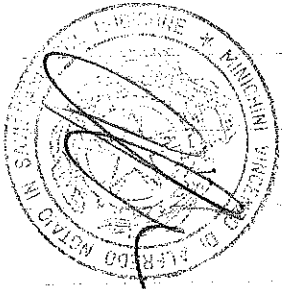
REPERTORIO N. 592

RACCOLTA N. 497

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dr. VINCENZO MINICHINI NOTAIO in Savi-
gnano sul Rubicone, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti
di Forlì e Rimini che i signori:



Persone della cui identità personale io Notaio sono certo, nonché qualifica e pieni poteri di firma, hanno firmato in calce ed a margine dei fogli intermedi, unitamente agli allegati "A", "B" e "C" l'atto che precede alla presenza di me Notaio sottoscritto senza l'assistenza dei testimoni per volontà delle parti e di me Notaio, previa lettura datane alle parti e previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76. =====

Savignano sul Rubicone, nel mio studio, Nove Luglio Duemilaquattordici =====

F.to VINCENZO MINICHINI NOTAIO =====

Sottoscritto alle ore diciotto e quindici minuti (18:15) =====