



**COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE**

**Provincia di Bologna**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO SALA  
CINEMATOGRAFICA**

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaquindici, il giorno treute del mese di marzo, nella residenza Municipale di Lizzano in Belvedere – Piazza Marconi, n. 6, con la presente scrittura privata da farsi valere in ogni miglior modo di ragione e di legge tra:

**-ALBERGATORI RIUNITI CORNO ALLE SCALE VAL CARLINA S.R.L.** con sede in Lizzano in Belvedere frazione Vidiciatico – Via Marconi n. 4 – c.f. 02518380379 – p. IVA 00585241201 – iscritta alla CCIAA di Bologna il 19/02/1986 – n. REA Bo 316151 – numero iscrizione 025180379 – in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Scazzieri Floriano, nato a Lizzano in Belvedere il 28/04/1948 e ivi residente in Via Marconi n. A/1, **parte locatrice;**

**-COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE**, con sede in Piazza Marconi n. 6 - 40042 LIZZANO IN BELVEDERE c.f. 01025300375 – p. IVA - 00529241200, rappresentato da Riccioni Alessandro, nato a Lizzano in Belvedere il 07.09.1956, in qualità di Responsabile dell'Area 4 "Servizi alla Persona", il quale agisce esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Lizzano in Belvedere, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 16 del 13.03.2015, esecutiva, **parte conduttrice;**

**premessso**

che **LA SOCIETA' ALBERGATORI RIUNITI CORNO ALLE SCALE VAL CARLINA S.R.L.** è proprietaria di un locale ad uso sala cinematografica sito in Lizzano in Belvedere – frazione Vidiciatico – Via Marconi n. 4 – piano terra – censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere al Foglio 38 – Particella 108 – Sub. 16 – categoria catastale D/3 con rendita catastale di Euro 1.936,71;

che **SCAZZIERI FLORIANO** non agisce in questo atto in proprio ma in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché socio della Società **ALBERGATORI RIUNITI CORNO ALLE SCALE VAL CARLINA S.R.L.**;

**tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:**

**1)-LA SOCIETA' ALBERGATORI RIUNITI CORNO ALLE SCALE VAL CARLINA S.R.L.** concede in locazione al **COMUNE DI LIZZANO IN BELVEDERE**, il quale accetta, il locale descritto in premessa.

**2)-L'immobile in oggetto risulta classificato in classe energetica "E"** come da certificato Ape n. 00138-028565-2015 redatto in data 18.03.2015 dall'architetto Giacobazzi Riccardo, che in copia viene consegnato contestualmente alla firma del presente atto. La parte conduttrice dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del suddetto attestato di prestazione energetica, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dei locali oggetto del presente contratto.

**3)-La locazione avrà la durata di anni 10, dalla data di stipula del presente contratto. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.**

4)- Il canone di locazione viene concordemente stabilito in Euro 8.160,00 per ogni anno, da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di Euro 2.040,00 cadauna, alla scadenza del 10/1 – 10/4 – 10/7 – 10/10 di ogni anno. Il Locatore dichiara che i pagamenti andranno effettuati sul seguente conto bancario: IBAN: IT88F0833136861000140505041 presso BCC Alto Reno e che i soggetti autorizzati ad operare sul suddetto conto corrente sono esclusivamente i seguenti: Scazzieri Floriano e Bernabei Anna Maria.

5)- Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore con inizio dal 2° anno successivo alla stipula del presente atto. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

6)- Il mancato pagamento, totale o parziale, di una rata trimestrale costituisce il conduttore in mora e, qualunque ne sia la causa, determina la risoluzione del contratto.

7)- I locali si concedono per il solo uso di sala cinematografica, riunioni e spettacoli vari con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

8)- Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, nonché alla fornitura di altri servizi comuni e comunque

qualsivoglia onere accessorio. Sono, inoltre, a carico del conduttore tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., così come ogni altra riflettente gli impianti ed i servizi. Il locatore si sostituirà al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro gg. 30 dall'avvenuta riparazione; in caso contrario sarà prelevato dall'eventuale deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore.

**9)-** Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità, dichiara, inoltre, che l'immobile è esente da vizi in quanto conforme alle disposizioni legislative in essere sulla sicurezza e salute sui luoghi di lavoro.

**10)-** Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti all'uso convenuto. E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, Luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

**11)-** Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimenti d'acqua, fughe di gas,



incendio, etc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, di conseguenza si impegna a stipulare adeguata polizza assicurativa a copertura di eventuali danni provocati dall'attività esercitata.

12)- Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

13)- Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

14)- Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

15)- L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

16)- A garanzia dell'esatto, puntuale ed integrale pagamento degli obblighi scaturenti dal presente contratto la parte conduttrice versa alla parte locatrice un deposito cauzionale infruttifero di Euro 2.040,00 equivalente a n. 3 mensilità, deposito che sarà restituito alla parte conduttrice al termine della locazione, ove non risultino inadempienze o danni, ma con facoltà della stessa parte locatrice di avvalersi della suddetta somma per la rifusione dei danni comunque imputabili alla parte conduttrice.

17)- Il locatore, per tutta la durata del contratto, non può cedere l'immobile in oggetto ad altri se non al firmatario del presente contratto o ad altra persona a lui gradita.

18)- Il conduttore si impegna a concedere in uso il locale in oggetto agli albergatori del Comune di Lizzano in Belvedere per iniziative inerenti l'attività alberghiera e la promozione turistica. La richiesta di utilizzo dovrà pervenire con il necessario anticipo e indicare il motivo della richiesta stessa. Se la motivazione rientra nelle finalità sopra specificate, l'uso sarà concesso in forma gratuita e con il patrocinio del Comune.

19)- Alla scadenza del contratto o nel caso di rilascio anticipato da parte del Comune tutti i beni mobili acquisiti al fine di migliorare la qualità del servizio, quali arredi, apparecchi per la proiezione, etc., resteranno alla proprietà, senza che nulla sia dovuto al conduttore.

20)- A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore è domiciliato nei locali affittati.

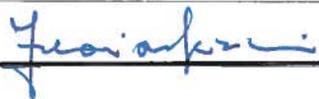
21)- La registrazione del contratto è a cura del locatore e le spese relative vengono sostenute da tutte e due le parti in eguale misura.

22)- Le successive registrazioni annuali saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna.

23)- Per quanto non previsto dalla presente scrittura le parti dichiarano di richiamarsi al codice civile ed alle vigenti leggi specifiche in materia.

**Le parti dichiarano di avere letto attentamente le clausole tutte contenute nel presente contratto ed esplicitamente le sottoscrivono singolarmente.**

**LA PARTE LOCATRICE**



**LA PARTE CONDUTTRICE**

**IL RESPONSABILE AREA  
SERVIZI ALLA PERSONA  
(Dot. Alessandro Pizzetti)**

