

3



Repertorio 32867/10559 Raccolta

PROROGA DI CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENNALE DI IMMOBILI E
CONTRATTO DI AFFITTO ULTRANOVENNALE

Documento firmato digitalmente
da Dr. Elisabetta Rotta-Gentile

REPUBLICA ITALIANA

Il giorno tredici del mese di maggio dell'anno duemilasedici,
in Crema, nella casa in via Cesare Battisti n. 7/A, avanti a
me dottoressa Elisabetta Rotta-Gentile, notaia in Rivolta
d'Adda ed Agnadello, iscritta al ruolo dei notai dei
distretti di Cremona e Crema, sono comparsi

Denti Antonio, nato a Crema il giorno 17 luglio 1959, resi-
dente in Crema, via Dogali n.21, in qualità di amministratore
unico ed in rappresentanza di

"COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L."

società di diritto italiano con sede in Milano, Viale Umbria
n. 126, capitale sociale di euro 10.000,00 versato per euro
2.500,00, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Im-
prese di Milano n. 08502480968, REA n. 2030660, munito di
tutti i necessari poteri in base al vigente statuto sociale
(in seguito per brevità CH);

Soffientini Pierpaolo, nato a Montodine (CR) il 25
dicembre 1952, domiciliato per la carica in Crema, piazza
Duomo n. 25, in qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione ed in rappresentanza di

"OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS"

fondazione di diritto italiano con sede in Crema (CR), piazza
Duomo n.25, codice fiscale 82001030194, iscritta al registro
delle persone giuridiche private al n. 1714, in esecuzione
della delibera del consiglio di amministrazione in data 15
gennaio 2016 (in seguito anche brevemente OPERA PIA).

Detti componenti, della cui identità personale io notaia sono
certa, previa dichiarazione di poter leggere e scrivere in
lingua italiana,

premettono che

- in forza di contratto in data 21 luglio 2005 n. 3752/969 di
rep. notaia Antonella Ferrigno, registrato all'Agenzia delle
Entrate di Crema il 26 luglio 2005 al n. 717 serie 2 e tra-
scritto presso l'Agenzia delle Entrate di Savona Territorio -
servizi di Pubblicità Immobiliare di Finale Ligure il 9 ago-
sto 2005 ai nn. 11311/7117, come integrato con scrittura pri-
vata autenticata nelle firme in data 3 giugno 2008 rep.
8665/3279 notaia Antonella Ferrigo, registrato all'Agenzia
delle Entrate di Crema il 10 giugno 2008 al n. 3293 serie 1T,
la "OPERA PIA" ebbe a concedere in locazione ultranovennale
immobili di sua proprietà siti in Finale Ligure, località Fi-
nalpia;

- tale contratto di locazione, originariamente stipulato con
"ICOS IMPRESA PER LA COOPERAZIONE E LA SUSSIDIARIETÀ SOC.
COOP. SOCIALE" con sede in Milano, via della Guastalla n. 15,
codice fiscale 10672440152, è dalla stessa stato conferito,

unitamente all'azienda di cui fa parte, nella società "OBRAS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Milano, Viale Bianca Maria n. 28, codice fiscale 03272990965, come da verbale di assemblea in data 29 aprile 2010 rep. 2957/1412 notaia Gabriella Quatraro, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24 maggio 2010 al n. 21250 serie 1T, azienda successivamente ceduta alla "CH" in forza di atto a mio repertorio in data 22 aprile 2016 rep. 32.825/10.522 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona il 27 aprile 2016 al n.4863 serie 1T;

- le parti hanno convenuto di derogare a quanto portato dal punto 3 del suddetto atto in data in data 3 giugno 2008 rep. 8665/3279 notaia Antonella Ferrigo;

- con atti a mio ministero in data odierna contestuali al presente la OPERA PIA, nell'ottica di un sempre miglior utilizzo della propria struttura ed al fine di garantire alla propria utenza svantaggiata le migliori condizioni possibili, ha acquistato altri immobili da porre a servizio del fabbricato come sopra locato nonché beni mobili da utilizzare nell'azienda che in tale immobile svolge la sua attività;

- al fine di dare continuità all'attività svolta ed al fine di garantire a OPERA PIA entrate economiche per sostenere i suddetti acquisti senza andare a toccare quelle partite economiche che ad oggi vengono utilizzate direttamente da OPERA PIA per l'assistenza ai propri utenti svantaggiati, si è rav-

visata l'opportunità da una parte di prorogare l'originario contratto di affitto, attualmente con scadenza al 1 ottobre 2035, e dall'altra locare alla società che in tale struttura gestisce la propria attività aziendale anche i terreni ed i beni mobili che a tale attività sono di supporto e completamente;

- i due contratti di locazione, utilizzati dalle parti per raggiungere un risultato economico unitario, sono considerati dalle stesse parti contraenti fra loro collegati;

tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

IN PRIMO LUOGO

La "OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS" e "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L." concordano di modificare il primo comma dell'art. 3) dell'originario atto di locazione stipulato in data 21 luglio 2005 rep. 3752/969 di rep. notaia Antonella Ferrigno, in premessa indicato, convenendo di prorogare la durata dello stesso fino al 1 ottobre 2040, mantenendo fermi tutti gli altri accordi previsti in tale contratto e nell'integrazione avvenuta con atto in data 3 giugno 2008 rep. 8665/3279 notaia Antonella Ferrigo, in premessa indicato.

IN SECONDO LUOGO

Art. 1) La "OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS" con-

cede in locazione alla "COMFORT HOTELS & RESORT S.R.L.", che accetta,

a) i beni immobili siti in Finale Ligure, frazione di Finalpia, costituiti dalle aree desinate al servizio del limitrofo immobile di proprietà della locatrice di cui all'in primo luogo, sottoposte a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 142 del dlgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, distinte e censite al vigente Catasto Terreni di detto Comune come segue:

foglio 27, mappale 697, ULIVETO cl. 1, ha 0.03.20, reddito dominicale euro 1,49, reddito agrario euro 1,07;

foglio 27, mappale 953, ULIVETO cl. 1, ha 0.02.00, reddito dominicale euro 0,93, reddito agrario euro 0,67;

foglio 26, mappale 825, BOSCO ALTO cl. 1, ha 0.00.15, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;

foglio 26, mappale 827, FERROVIA SP, ha 0.00.04;

foglio 27, mappale 440, FERROVIA SP, ha 0.03.20;

foglio 27, mappale 955, FERROVIA SP, ha 0.05.10;

foglio 27, mappale 1013, FERROVIA SP, ha 0.08.80;

foglio 27, mappale 1014, FERROVIA SP, ha 0.00.45;

questi ultimi due derivanti dal frazionamento dal mappale 954, mentre i mappali 954 e 955 erano derivanti dal frazionamento dell'originale mappale 396.

Confini in contorno

- dei mappali 697 e 953: mappale 698, mappali 952, 954 e Rio

del Dè;

- del mappale 825: mappale 371; mappale 808; mappale 826;

- del mappale 827: mappale 371 per due lati; mappale 373 e mappale 808;

- del mappale 440: proprietà di terzi; mappali 798 e 867;

strada; Rio;

- dei mappali 1013, 1014 e 955 in un sol corpo: mappali 1015, 698, 953, 952, Rio, Strada Statale e Rio.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa che al presente si allega sotto la lettera "A"

b) il complesso di beni posti nel complesso in Finale Ligure

di cui all'in primo luogo organizzati al servizio dell'azienda

in tale stabile esercitata dalla conduttrice, indicativa-

mente descritto nell'allegato qui unito sotto la lettera "B",

dato atto che tale complesso di beni viene dalle parti consi-

dera come una "universalitas" e pertanto si considerano og-

getto del contratto non solo i beni in tale elenco indicati,

ma anche tutti quelli che dovessero essere acquistati dalla

conduttrice in sostituzione di quelli in tale elenco riporta-

ti, nonché quelli acquistati al fine di implementare le dota-

zioni della struttura alberghiera di proprietà della locatri-

ce.

Art. 2) La durata della locazione in oggetto, essendo posta

al servizio dell'azienda condotta nei fabbricati di cui

all'in primo luogo, avrà la stessa durata del contratto di

locazione del fabbricato come nell'in primo luogo prorogata, e quindi scadrà il 1 ottobre 2040, fatto presente che per il naturale collegamento dei due contratti di locazione la cessazione del contratto di affitto di cui all'in primo luogo, da qualsiasi causa o ragione determinata, comporterà l'automatica e contestuale cessazione del presente contratto di locazione.

Art. 3) Il canone di locazione dei beni sopra descritti all'art. 1) viene espressamente convenuto in complessivi in euro 35.000,00 (trentacinquemila e zero centesimi), somma da versarsi - congiuntamente ai canoni di affitto di cui al contratto originario sopra citato in data 21 luglio 2005 n. 3752/969 di rep. notaia Antonella Ferrigno, come prorogato all'in primo luogo, ed ammontanti oggi ad euro 102.522,67 (centoduemilacinquecentoventidue e sessantasette centesimi) annue in base a quanto stabilito dal contratto stesso - in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo con scadenza 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 ottobre di ogni anno; la prima, per un periodo ridotto, verrà corrisposta in data odierna.

Sul canone così determinato verrà applicata annualmente, a partire dal 1 gennaio 2017, l'adeguamento ISTAT nella misura massima consentita dalla legge, facendo riferimento alle variazioni dell'indice comunicate da ISTAT nel novembre dell'anno precedente, aggiornamenti che verranno applicati

automaticamente senza necessità di esperimento di alcuna formalità da parte della locatrice.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento del pagamento di quattro trimestralità dei canoni di locazione per le aree e gli arredi come sopra determinati, la conduttrice consegna alla locatrice polizza fideiussoria a prima richiesta polizza n. EP 2027/20161105 rilasciata da Elba Assicurazioni Spa

Il mancato pagamento di dodici mensilità, anche non consecutive, dei suddetti canoni di locazione comporterà la risoluzione del contratto stesso senza diritto per il conduttore ad alcun indennizzo.

Art. 4) È fatto assoluto divieto di sublocazione di quanto qui concesso in locazione, con l'eccezione dell'avvenuta sublocazione ai sensi dell'art. 6 dell'originario contratto di locazione in data 21 luglio 2005 rep. 3752/969 di rep. notaia Antonella Ferrigno, così come modificato dagli accordi di cui all'atto in data 3 giugno 2008 rep. 8665/3279 notaia Antonella Ferrigno in premessa citato. In tale eventualità il contratto di sublocazione dell'immobile in Finalpia di cui all'in primo luogo dovrà espressamente indicare se oggetto della sublocazione siano o meno anche i beni qui concessi in locazione ed il subentrante dovrà espressamente dichiararsi edotto di tutti i patti e condizioni del presente contratto ed impegnarsi ad osservarli, per quanto di sua spettanza.

La conduttrice si impegna a comunicare prontamente alla locatrice tale sublocazione.

Art. 5) La conduttrice conserverà i beni concessi in locazione in buono stato d'uso ex art. 1576 c.c. e si assume l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, compresa la sostituzione di quei beni mobili che non dovessero essere più funzionali al loro scopo, rinunciando espressamente all'esercizio dei diritti di cui all'art. 1584 c.c.

La conduttrice ha facoltà di apportare ai beni in contratto modifiche, anche strutturali, dandone comunicazione alla locatrice per i beni immobili, che dovesse ritenere opportune per il funzionale utilizzo dei medesimi secondo la destinazione d'uso degli stessi, purché non ne diminuisca il valore complessivo ovvero non ne modifichino la destinazione urbanistica o richiedano permessi di costruire per gli immobili.

La conduttrice è costituita custode dei beni locati ed è direttamente responsabile verso la locatrice e verso i terzi dei danni da chiunque causati ai beni concessi in locazione, a cose e/o a persone dall'uso della cosa locata.

Costituisce obbligo della conduttrice consentire alla locatrice di ispezionare o far ispezionare i beni oggetto del contratto, con preavviso scritto in considerazione dell'attività svolta dalla conduttrice.

Alla scadenza naturale del contratto la conduttrice non avrà diritto ad alcuna indennità per i miglioramenti apportati

all'immobile dato in locazione (art. 1592 c.c.), né per le addizioni eseguite (art. 1593 c.c.), ad eccezione delle addizioni eseguite nel corso degli ultimi sei anni in forza di un obbligo di legge.

In tal caso alla scadenza del presente contratto la locatrice verserà un'indennità pari al valore residuo delle addizioni, cioè al costo non ammortizzato del bene, che verrà determinato utilizzando le aliquote piene di ammortamento previste dalla normativa fiscale.

Alla scadenza del presente contratto la conduttrice si impegna a lasciare in dotazione delle strutture gli impianti generici e specifici e le attrezzature ammortizzate, compresi tutti gli eventuali beni mobili che siano stati acquistati per sostituire quelli facenti parte della universalitas "arredi" in contratto.

La locatrice si impegna a rilevare gli impianti generici e specifici non ammortizzabili valutati secondo le stime del momento, computate tenendo conto degli indici di ammortamento fiscali del settore (ad esclusione di quelli acquistati per sostituire quelli facenti parte della universalitas "arredi" in contratto che resteranno della locatrice senza alcun diritto ad indennizzo come sopra indicato).

Art. 6) Alla scadenza della locazione i beni in contratto saranno riconsegnati in libera disponibilità alla locatrice, in buono stato di manutenzione e funzionamento, salvo il normale

deterioramento dovuto all'uso.

Art. 7) Le parti si impegnano ad esperire un tentativo di conciliazione ai sensi della legge 28/2010 al fine di dirimere qualsiasi controversia dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, alla validità ed all'esecuzione del presente contratto e dei rapporti tutti che ne derivino.

Qualora il tentativo di conciliazione di cui sopra non andasse a buon fine, la questione sarà sottoposta ad un arbitro nominato dal Presidente del Tribunale di Cremona su istanza della parte più diligente.

L'arbitrato sarà disciplinato dall'art. 806 e seguenti c.p.c.

Art. 8) Eventuali modifiche al presente contratto saranno valide ed efficaci fra le parti solo se approvate per iscritto.

Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile ed alle altre leggi in materia.

Il presente contratto non può essere ceduto senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte.

Ad ogni effetto del presente contratto ciascuna delle parti elegge domicilio presso la propria sede legale.

Le parti autorizzano me notaia a provvedere alle formalità di pubblicità immobiliare relative al presente atto.

Art. 9) Il presente atto è soggetto

a) per l'in primo luogo, ad imposta di registro in misura fissa, trattandosi di mera modifica di contratto senza valore

patrimoniale proprio;

b) per l'in secondo luogo, ad imposta di registro nell'ali-
quota del 2%, trattandosi di contratto di affitto di bene im-
mobile e relative pertinenze, imposta che le parti espressa-
mente dichiarano di voler corrispondere anno per anno, ver-
sando in sede di registrazione del presente contratto le sole
imposte per la prima annualità, e dichiarandosi edotte
dell'obbligo di corrispondere ogni anno - entro trenta giorni
dalla scadenza dell'annualità - le imposte dovute.

Le parti convengono che le spese del contratto, inerenti e
conseguenti, comprese quelle di registrazione, saranno a ca-
ricio di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna.

Il presente atto scritto con inchiostro indelebile a macchina
da persona di mia fiducia è stato da me notaia letto alle
parti, che lo approvano e con me notaia lo sottoscrivono alle
ore tredici e quaranta, omessa la lettura di quanto allegato
per volontà delle parti.

Consta di quattro fogli per pagine tredici fin qui.

Firmato:

Pierpaolo Soffientini

Antonio Denti

Dr. Elisabetta Rotta-Gentile, notaia.

Direzione Provinciale di Savona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ADOLFO RAMPONE

Vis. tel. (0.90 euro)

13-Mar-2016 8:50:0
Prof. n. T14769/2016

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartice: 287,000 x 189,000 metri

Comune: PINALE IGURE
Foglio: 27 A11; A SV1: 2

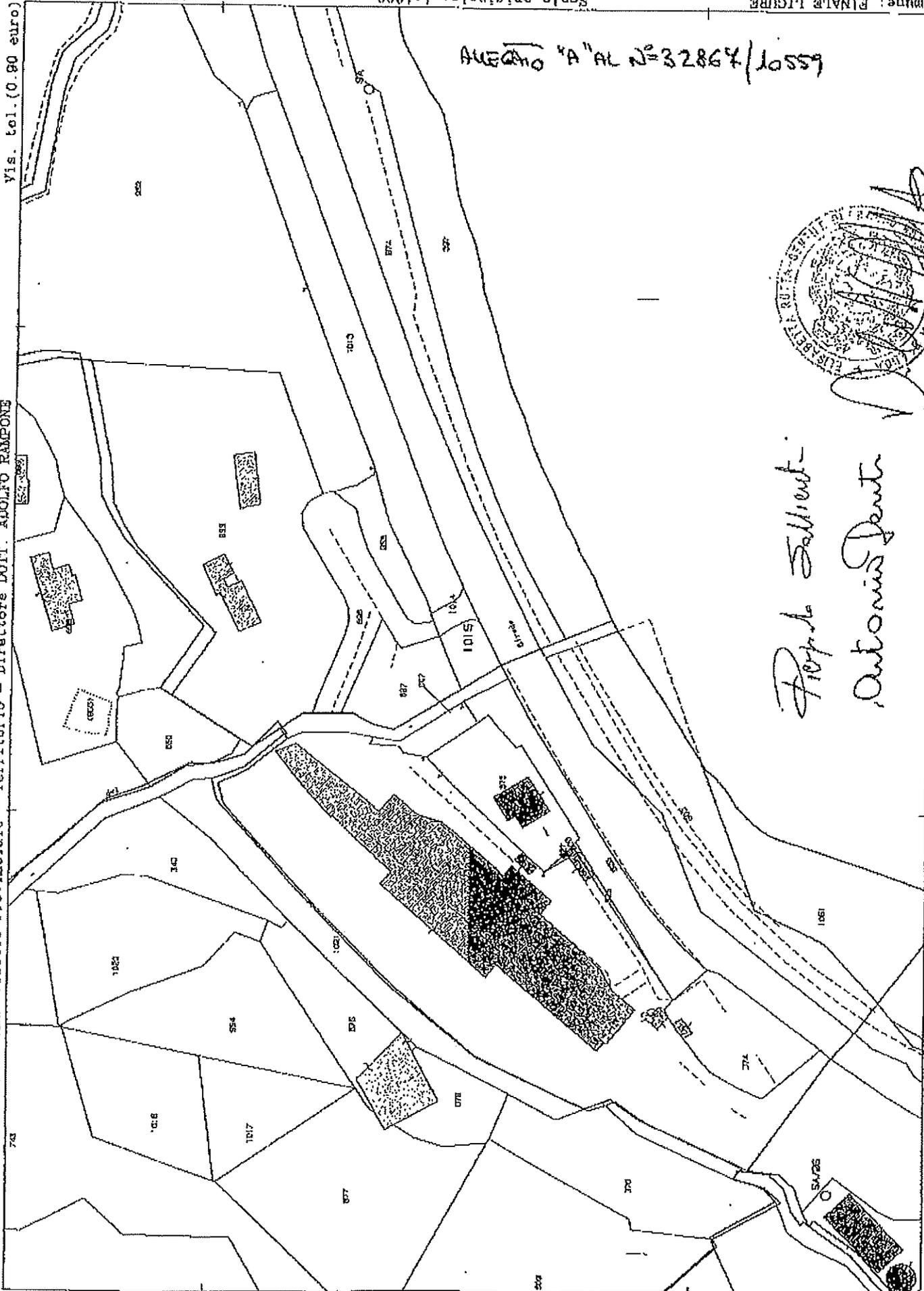
Decreto N° 32864/1059

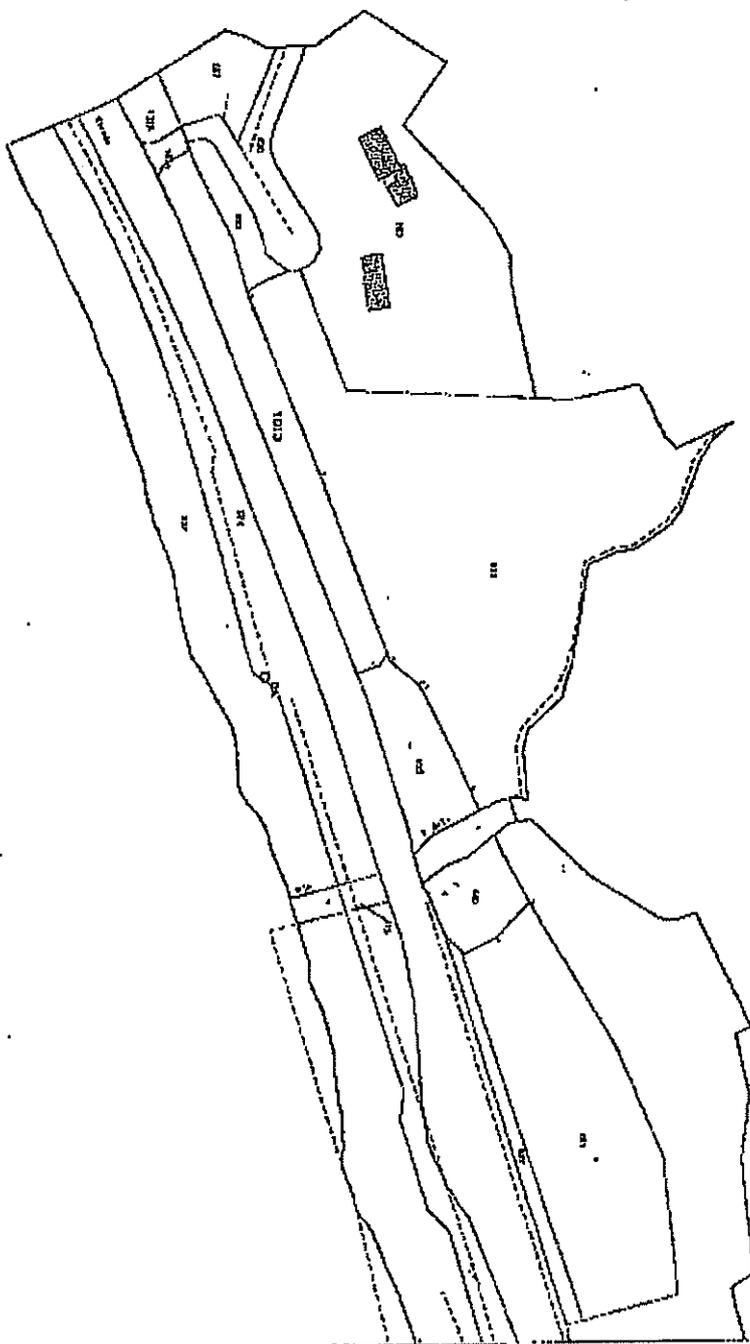


*F. Rampone
Antonio Dent*

N=4891800

1 Particella: 1015





2014/8700

1 Particella: 1055

Via. Col. (0,50 euro)

ALLEGATO "B" AL N° 32864/10559

VILLA

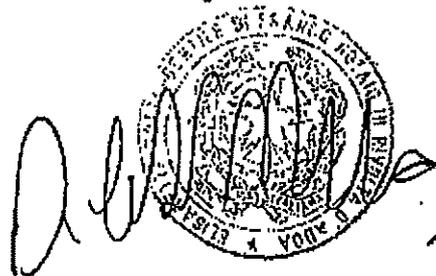
CUCINA E SOGGIORNO		Q.ta
FRIGO FRIZER		1
FORNO		1
LAVANDINO 2 VASCHE		1
PENSILI A MURO	ML 8	
LAVASTOVIGLIE		1
PIASTRA 4 FUOCHI		1
PENISOLA CON MOBILI DISPENSA		1
SGABELLI BIANCHI		2
TAVOLO PRANZO VETRO		1
SEDIE IN VELLUTO BIANCO		6
DIVANO ANGOLO		1
MOBILE TV PARETE attrezzata		1
POLTRONA IN PELLE MARRONE		1
SEDIA BIANCA CON SEDUTA SCURA		1
Camera 1 VILLA		Q.ta
Mobile lavabo		1
sedia		1
Cassaforte		1
Letto matrimoniale		1
Testata Letto		1
Comodini		2
Mobile Frigo bar		1
SPECCHIO scrivania		1
SCRIVANIA		1
CAMERA 2 VILLA		Q.ta
Scrivania		1
sedia		1
Telecomando		1
Armadio		1
Cassaforte		1
Letto Matrimoniale		1
Testata Letto		1
Comodini		2
Mobile Frigo bar		1
SPECCHIO SCRIVANIA		1
CAMERA 3 VILLA		Q.ta
Scrivania		1
sedia		1
Cassaforte		1
Letto alla Francese		1
Testata Letto		1
Comodini		2
Mobile Frigo bar		1
TELEFONO		1
SPECCHIO SCRIVANIA		1

CAMERA 4 VILLA		Q.ta
Scrivania		1
Sgabello		1
sedia		1
Armadio		1
Cassaforte		1
Letto Singolo		2
Testata Letto		2
Comodini		2
Frigo bar		1
SPECCHIO		1
SCRIVANIA		1

SALA LETTURA TERRAZZO VILLA		Q.ta
TAVOLO VIMINI RIPIANO IN VETRO		1
SEDIE VIMINI BIANCHE		6
DIVANO IN PELLE MARRONE		1
TAVOLO ROTONDO		1

Proprietari

Antonio Dent



HOTEL SPAZZI COMUNI E DI SERVIZIO

DESCRIZIONE	Q.TA'
FRONT OFFICE ATTREZZATURE	
BANCONE RECEPTION SU MISURA	1
SPEAKER TUTORIO E SELEZIONATORE CANALI	2
CASSAFORTE INTERNO SCRIVANIA SINISTRA	1
GASSETTIERA 8 CASSETTI (CASSA)	1
SEDIE DA SCRIVANIE AMARANTO	2
SCRIVANIA	2
ARMADIO CON CASSELLINO PER CHIAMI	1
GASSETTIERA SOTTO SCRIVANIA	2

INVENTARIO HALL HOTEL	
DIVANO IN STOFFA BLU	3
POLTRONE IN STOFFA BLU	4
POLTRONE IN PELLE	9
TAVOLINO BASSO	4
SCRIVANIA MODERNA	1
SCRIVANIA ANTICA	1
SEDIA MARRONE	1
INDICATORE SALE COMUNI HOTEL DEL GOLFO	1
LAMPADA MODERNA	1

UFFICIO BACK OFFICE	
SCRIVANIA	2
SEDIE BLU	4
SEDIA ROSSA	2
CASSAFORTE	2
ARMADIO	2

OFFICE HALL	
STEREO UGB MAJESTIC	1
SISTEMA FILODIFFUSIONE	1
SELVA BLU	1
STEREO E CASSE LO	1
SALA CONGRESSI HOTEL	
Microfono con filo	1
sedie blu	15
tavolo ovale	1
Mobili 1 linea a Parete	2
Lampada anisimo vario	10
sedie blu con ribattina	49
Cuperto tv 40"	1
tenoe	10
sedie tavolo ovale	10

SALA DA PRANZO BAR E SERVIZIO PER SALA PRANZO	Quant.	ml
SALA DA PRANZO	43	
Mobili Colifiori su misura		149
Tavoli rettangolari	24	
Tavoli tondi	6	
sedie	112	
AREA SERVICE SALA DA PRANZO		
Purche attrezzata su misura mobile e tavolo, portainfuso, sara'dan, verde ecc		6,8
BAR		
Banccone bar realizzato su misura completo di elettrodomestici	1	
Panino su misura attrezzata per hot dog e bruschette con elettrodomestici	1	
Mensola su misura		7
Pos tra bar e sala di pranzo realizzato su misura	1	
Panino di legno fronte bar con bar su misura con specchio	1	
Divani pelle realizzati su misura fronte bar		6
Poltr. pelle a corredo divani	2	
Spalle in pelle banco bar	4	

TERRAZZO Hotel		
TERRAZZA IN LEGNO COME IN OPERA	LA CORPO	150 CIRCA



Firma
Antonio Dent

Copia in 9 (nove) mezzi fogli con relativi allegati conforme all'originale munito di tutte le prescritte firme anche marginali registrato a CREMONA il 24 maggio 2016 al n. 6029 serie 1T, esatti Euro 1.055,00 che si rilascia da me Notaio Dr. Elisabetta Rotta-Gentile per gli usi consentiti dalla legge.

Rivolta d'Adda, via IV Novembre n. 5, addi ventuno del mese di giugno dell'anno duemilasedici.

Dott. ANTONELLA FERRECCINO
NOTAIO
CREMA - Via Cavour, 22
Tel. 0373 256900 - Fax 0373 86457

-----CONTRATTO DI LOCAZIONE-----

18/11/2005

RAE00178-N 969

I sottoscritti signori:-----

Sangiovanhi Luciano nato a Offanengo il 10 agosto 1937 e residente a Castelleone, Via Sgazzini, n. 6, libero professionista, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere Anziano- Presidente facente funzioni della fondazione-----

"OPERA FIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS", con sede in Crema, Piazza Duomo n. 25, codice fiscale 82001030194, iscritta al Registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla Regione Lombardia con il numero 1714 in data 31.12.2003, munito degli occorrenti poteri per quanto infra in forza delle delibere del Consiglio di amministrazione del 24.6.2005 e 20.7.2005, i cui verbali, in copia conforme, qui si allegano rispettivamente sotto le lettere A e B, di seguito indicata anche con il termine di "Locatore";-----

Cogorno Claudio nato a Monte Cremasco il 23 giugno 1961 e residente a Monte Cremasco, Via Dante, n. 26, imprenditore, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato della società-----

"ICOS IMPRESA PER LA COOPERAZIONE E LA SUSSIDIARIETA' SOC.COOP.SOCIALE", con sede in Milano, Via Guastalla n. 15, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 10672440152,; munito degli occorrenti poteri per quanto infra in forza della delibera del Consiglio di ammini-



strazione del 27 giugno 2005, il cui verbale, in copia conforme, qui si allega sotto la lettera C, di seguito indicata anche con il termine di "Conduttore";

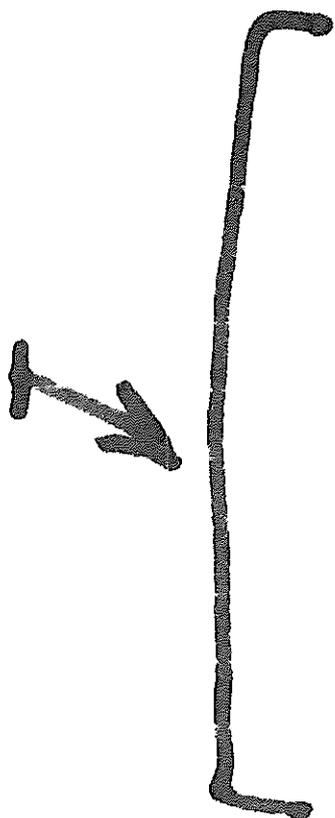
-----premesse-----

(i) Il locatore è una fondazione ONLUS che ha per scopo lo svolgimento di attività di assistenza sociale e socio-sanitaria da realizzare prestando ospitalità e accoglienza in favore di minori, anziani non autosufficienti o autosufficienti bisognosi di cure climatiche e soggetti disabili, costituita in data 22 dicembre 2003 a seguito di trasformazione dell'Opera Pia Marina e Climatica Cremasca ai sensi della legge regione Lombardia 1/2003.

(ii) Il conduttore è una cooperativa sociale con lo scopo, tra gli altri, di svolgere attività di carattere socio-sanitario, assistenziale, educativo, ricreativo e sportivo in favore di bambini, anziani, portatori di handicap, emarginati e altri soggetti che versano in condizioni di bisogno, sia a domicilio che, anche attraverso la prestazione di servizi di gestione integrata, presso strutture residenziali.

(iii)- Con deliberazione n. 8 del 26 marzo 1999 l'Opera Pia Marina e Climatica Cremasca indiceva una gara a trattativa privata per la ristrutturazione e la gestione dell'immobile sito in Finalpia, frazione del Comune di Finale Ligure, di proprietà dell'Opera Pia, censito in catasto come segue:-----
- Catasto Fabbricati al foglio 26, con i mappali n. 371, n.

400, n. 402 e n. 404, Località Capo San Donato, piano T, zona
cens. 1, categoria B/1, classe 2, metricubi 10603, rendita ca-
tastale Euro 15.332,79,-----
- nel Catasto Terreni al foglio 26 nel modo seguente:-----
mappale n. 405 Bosco Misto.1, Ha 00.39.70 RDE 2,26 RAE 1,03,--
mappale n. 490 Pascolo Arb, Ha 00.40.70 RDE 4,20 RAE 2,10,----
mappale n. 491 uliveto 2, Ha 00.08.20 RDE 2,75 RAE 2,54,-----
mappale n. 512 bosco alto 1, Ha 00.12.60 RDE 1,17 RAE 0,33,---
mappale n. 399 ente urbano, Ha 00.33.48, (trattasi di mappale
compreso attualmente nella cosiddetta partita catastale 1),---
e al foglio 27 con il mappale n. 698 uliveto 1, Ha 00.04.00
RDE 1,86 RAE 1,34,-----
da destinarsi a "residenza protetta" per anziani e a strutture
socio assistenziali per minori ai sensi dell'art. 54 L. regio-
ne Liguria n. 21/1988 ("complesso immobiliare");-----
(iv) con deliberazione n. 19 del 15 dicembre 1999 la ristrutturazione e la gestione del complesso immobiliare veniva ag-
giudicata al conduttore alle condizioni e modalità di cui al
capitolato speciale di appalto ("capitolato di appalto") e se-
condo le indicazioni contenute nel progetto esecutivo e ge-
stionale presentato in sede di gara ("progetto esecutivo");
quest'ultimo progetto viene allegato a quest'atto sotto la
lettera D;-----
(v)- la concessione per la ristrutturazione e la gestione del
complesso immobiliare veniva disciplinata con la convenzione



sottoscritta in data 1 febbraio 2000 e modificata il 31 luglio 2003, che si allegano a quest'atto rispettivamente sotto le lettere E e F.

(vi) - Poiché il concessionario ed il concedente successivamente constatavano l'impossibilità di stipulare una convenzione con la Regione Lombardia, riguardante l'utilizzo del complesso immobiliare da parte degli utenti lombardi, usufruendo di contributi sanitari, mentre lo scopo della Fondazione è rivolto alla sola utenza lombarda ed il concessionario evidenziava inoltre l'opportunità che detto complesso fosse utilizzato da una utenza più ampia, le parti hanno avviato una trattativa diretta a ridisciplinare l'utilizzo del complesso immobiliare attraverso lo strumento negoziale della locazione, sentito il parere favorevole del competente ufficio regionale,

(vii) in pendenza di tali trattative, ne è conseguita una sospensione dei lavori di ristrutturazione, al fine di consentire al conduttore di apportare all'opera tutte le modifiche necessarie al funzionale utilizzo del complesso immobiliare secondo le destinazioni d'uso alle quali esso sarà destinato,

viii) alla data odierna il conduttore ha eseguito sul complesso immobiliare i lavori descritti nella relazione ricognitiva redatta dalle parti, che si allega a quest'atto sotto la lettera G (relazione ricognitiva).

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premesse e allegati -----

1.1. Le premesse e gli allegati sottoscritti dalle Parti costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto. -----

2. Oggetto della locazione -----

2.1. Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, in Finalpia, frazione del Comune di Finale Ligure, il complesso immobiliare, descritto in premessa, da destinarsi a strutture di natura ricettiva compatibili con la destinazione urbanistica dell'area (categoria catastale B1), ~~nonché l'utilizzo esclusivo della spiaggia, come descritta nella licenza~~ di concessione demaniale marittima Registro concessioni 8/2005- Registro repertorio n. 4823/2005, rilasciata dal Comune di Finale Ligure il 19.4.2005, reg.ta a Finale Ligure il 26.4.2005 n. 2666 Serie 3. -----

3. Durata -----

3.1. ~~La locazione del complesso immobiliare avrà durata di anni 30 (trenta) decorrenti dal 1° ottobre 2005 fino al 1° ottobre 2035, senza possibilità di rinnovo.~~

3.2. Le opere di ristrutturazione di cui alla relazione ricognitiva sono ~~state eseguite dal conduttore~~ nella previsione di usufruire del complesso immobiliare per almeno 30 anni, e tale ~~è stata l'unica ragione che ha determinato il conduttore ad assumersi i relativi oneri.~~

3.3. Pertanto, qualora per qualsiasi causa imputabile al loca-



X

tore, la locazione dovesse avere una durata inferiore ad anni 30, il locatore stesso restituirà al conduttore un importo corrispondente ad un trentesimo della spesa complessiva sostenuta dal conduttore per le opere di ristrutturazione, di cui al precedente punto, per ciascun anno dal momento della cessazione del rapporto, che dovrà ancora decorrere per il raggiungimento del periodo trentennale. Detto importo sarà quantificato sulla base di una stima peritale, che sarà compiuta, al termine dei lavori di ristrutturazione, da due periti. Ciascuna delle parti nominerà il proprio e ne sosterrà il costo. Essi valuteranno il costo delle opere di ristrutturazione in contraddittorio.

3.4. L'art. 3.3. non si applica in caso di cessazione anticipata del rapporto per recesso del conduttore, nonché in caso di risoluzione per inadempienza del conduttore per il mancato pagamento del canone per un periodo superiore a 12 mensilità.

3.5 Viene concesso l'utilizzo esclusivo della spiaggia per tutta la durata della concessione e comunque non oltre la durata della locazione del complesso immobiliare.

4. Ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

4.1. Il complesso immobiliare si trova già nella disponibilità del conduttore per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione come da relazione descrittiva dei lavori da eseguire, approvata dalle parti, quale contenuta come parte integrante e indicata con la lettera B nella Relazione Ricognitiva e de-

scrittura che si trova qui allegata sotto G.-----

4.2. Il conduttore consegnerà al locatore una relazione di ultimazione dei lavori entro 30 giorni dalla loro fine, prevista per il 31 marzo 2006.-----

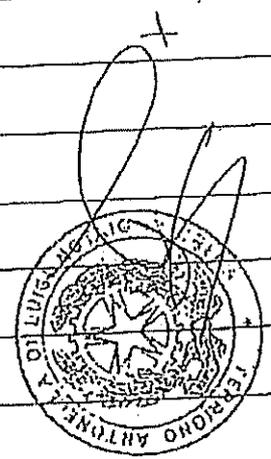
5. Canone di locazione-----

5.1. Il conduttore riconosce in favore del locatore l'importo di Euro 560.000,00 a titolo di anticipazione di una parte dei canoni di locazione dovuti per tutta la durata trentennale del rapporto, da ripartirsi in misura proporzionale per ciascun anno di locazione.-----

18 606,66/7

5.2. L'importo di cui al punto 5.1 sarà corrisposto dal conduttore come segue:-----

- Euro 335.000,00 vengono versate in data 22.7.2005;-----
- Euro 75.000,00 entro il 31 gennaio 2006;-----
- Euro 75.000,00 entro il 31 luglio 2006;-----
- Euro 75.000,00 entro il 31 gennaio 2007.-----



5.3. Sugli importi come sopra dilazionati non decorreranno interessi di sorta.-----

5.4. Oltre all'importo di cui al punto 5.1, il conduttore si obbliga a corrispondere in favore del locatore un canone annuale di locazione pari a Euro 75.000,00 oltre ad IVA, se dovuta, da versarsi in quattro rate trimestrali eguali anticipata,-----

75.000

con scadenza 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio; 1° ottobre di ogni anno. La prima rata verrà versata il 1° ottobre 2005.-----

+ ISTAT

5.5. Sul canone così determinato ai sensi dell'art. 5.4., a partire dal 1° gennaio 2009 verrà applicato annualmente l'adeguamento ISTAT nella misura massima consentita dalla legge, facendo riferimento alla variazione dell'indice comunicata da ISTAT nel novembre dell'anno precedente.

5.6. Gli aggiornamenti verranno applicati automaticamente senza necessità di espletamento di formalità alcuna da parte del locatore, poiché la sottoscrizione del presente contratto è considerata dal conduttore esplicita richiesta di applicazione del predetto aumento come formulata anno per anno.

6.: Sublocazione

6.1. E' fatto divieto al conduttore di sublocare il complesso immobiliare.

6.2. In deroga al precetto di cui al precedente articolo 6.1., è fatta salva la facoltà del conduttore di sublocare parzialmente il complesso immobiliare a un soggetto facente parte della propria compagine sociale aventi i requisiti richiesti dalle normative regionali e nazionali e sotto tutti i patti, clausole e convenzioni portati dal contratto di locazione, dei quali il sublocatario dovrà dichiararsi edotto, impegnandosi, per quanto possa riguardarlo, ad osservarli. Detta sublocazione, che dovrà essere comunicata al locatore, dovrà essere esclusivamente finalizzata ad una gestione più efficiente e sempre nel rispetto delle finalità di utilizzo convenuto nel presente contratto del complesso immobiliare e non potrà avere

durata superiore a quella prevista dal presente contratto.

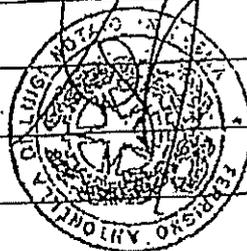
7. Obblighi del Conduttore.....

7.1. Il conduttore conserverà il complesso immobiliare in buono stato d'uso ex art. 1576 c.c. e si assume l'onere delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, comprese quelle della spiaggia di cui il locatore è concessionario.

7.2. Il conduttore rinuncia sin da ora all'esercizio dei diritti di cui all'art. 1584 c.c.

7.3. E' fatta salva la facoltà del conduttore di apportare al complesso immobiliare le modifiche, anche strutturali, dandone comunicazione al locatore, che dovesse ritenere opportune per il funzionale utilizzo del medesimo secondo la destinazione d'uso predestinata, purché esse non diminuiscano il valore complessivo dell'opera e non ne cambino la volumetria ovvero la destinazione urbanistica ovvero richiedano permesso a costruire.

7.4. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il locatore e verso i terzi dei danni comunque causati all'immobile, a cose e/o a persone dall'uso della cosa locata. In ogni caso a copertura integrale degli obblighi qui assunti ed anche a beneficio del locatore, il conduttore provvederà a stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza assicurativa all risk, da consegnare in copia al locatore entro 30 giorni dalla fine dei lavori.



C. 109

7.5. Costituisce obbligo del conduttore consentire al locatore di ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del contratto, con preavviso scritto in considerazione dell'attività svolta dal conduttore.

7.6. Alla scadenza naturale del contratto il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità per i miglioramenti apportati all'immobile dato in locazione (art. 1592 c.c.), né per le addizioni eseguite (art. 1593 c.c.), ad eccezione delle addizioni eseguite nel corso degli ultimi sei anni in forza di un obbligo di legge.

In tal caso alla scadenza del presente contratto il locatore verserà una indennità pari al valore residuo delle addizioni cioè al costo non ammortizzato del bene, che verrà determinato utilizzando le aliquote piene di ammortamento previste dalla normativa fiscale.

7.7. Gli oneri della concessione edilizia, che verrà richiesta dal locatore per la destinazione d'uso prevista dalla Legge Regionale Ligure n. 13 del 25/5/1992, art. 2, sono a carico del conduttore.

7.8. Alla scadenza del presente contratto, il conduttore si impegna a lasciare in dotazione alle strutture gli impianti generici e specifici e le attrezzature ammortizzate, ad eccezione del mobilio. Il locatore si impegna a rilevare gli impianti generici e specifici e le attrezzature non ammortizzate, valutati secondo le stime del momento, computate tenendo

presenti gli indici di ammortamento fiscali del settore. Il

locatore potrà acquistare il mobilio al prezzo stabilito da apposita perizia.

8. Agevolazioni

8.1. Il conduttore si impegna a praticare uno sconto del 15% sulle tariffe alberghiere previste dal listino prezzi in favore dell'utenza svantaggiata che possiede le caratteristiche indicate e certificate dal locatore in conformità ai propri scopi.

8.2. Lo sconto di cui al punto 8.1 verrà praticato dal conduttore nei limiti del 10% della capienza complessiva del complesso immobiliare e fatta salva l'effettiva disponibilità di posti. Il locatore non si impegna, a priori, all'utilizzo dell'immobile locato nello svolgimento della propria attività istituzionale.

8.3. In favore dei beneficiari di cui ai precedenti punti le prestazioni diverse da quelle alberghiere verranno addebitate al prezzo di listino.

9. Riconsegna dell'immobile

9.1. Alla scadenza della locazione il complesso immobiliare sarà riconsegnato in libera disponibilità al locatore in buone condizioni di manutenzione e funzionamento, salvo il normale deterioramento.

10. Concessioni e autorizzazioni

10.1. Il locatore si impegna a prestare la propria tempestiva

collaborazione per l'espletamento di ogni pratica e per l'ottenimento e la voltura di ogni concessione o autorizzazione che sia richiesta dal conduttore, compatibile alla destinazione d'uso del complesso immobiliare.

10.2. A tal fine il locatore rilascerà al conduttore idonea procura speciale, per il termine massimo necessario per completare le opere di ristrutturazione ed iniziare la gestione, al fine di ottenere tutte le autorizzazioni (a titolo esemplificativo: edilizie, sanitarie ed amministrative) necessarie per l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e l'esecuzione delle modifiche necessarie al funzionale utilizzo del complesso immobiliare così come descritte nella relazione descrittiva di cui all'allegato G.

11. Disciplina del godimento della spiaggia

11.1. Al conduttore è concesso il più ampio utilizzo della spiaggia consentito dalla concessione di cui al precedente articolo.

11.2. Il conduttore rifonderà al locatore tutti i costi di concessione sostenuti da quest'ultimo.

11.3. Ogni responsabilità connessa o derivante dall'utilizzo della spiaggia è a carico del conduttore.

11.4. Il conduttore e il locatore si presteranno reciproca collaborazione per il rinnovo della concessione alla sua scadenza.

11.5. Il locatore si obbliga ad ottenere il consenso del con-

conduttore per tutte le eventuali modifiche del contenuto della

concessione. A tale scopo il locatore si impegna a coinvolgere

il conduttore in tutte le fasi di trattativa con il conceden-

te. -----

12. Risoluzione della convenzione -----

12.1. Con la decorrenza del contratto di locazione, si risolve-

rà automaticamente la convenzione sottoscritta il 01-02-2000 e

modificata il 31-07-2003. -----

13. Tentativo di conciliazione -----

13.1 Le parti si impegnano ad esperire un tentativo di conci-

liazione al fine di dirimere qualsiasi controversia dovesse

insorgere in relazione all'interpretazione, alla validità, e

all'esecuzione del presente contratto e dei rapporti tutti che

ne derivano. -----

13.2. Il conciliatore sarà nominato dal Presidente del Tribu-

nale di Crema, su istanza della parte più diligente. -----

14 Arbitrato -----

14.1 Decorso invano 60 giorni dalla accettazione dell'incarico

da parte del conciliatore nominato ai sensi dell'art. 13.2.

senza che le parti abbiano formalizzato per iscritto l'accordo

conciliativo, la controversia insorta dovrà essere sottoposta

alle determinazioni di un Collegio di tre arbitri che decide-

ranno secondo diritto. -----

14.2. L'arbitrato sarà disciplinato dagli artt. 806 ss c.p.c.-

14.3. La parte che intende ricorrere all'arbitrato deve comu-

nicare per iscritto con raccomandata all'altra parte la nomina del proprio arbitro e le domande che intende sottoporre al Collegio; l'altra parte, entro venti giorni dal ricevimento di tale comunicazione, deve a sua volta comunicare per iscritto con raccomandata alla prima parte la nomina del proprio arbitro; in difetto, quest'ultimo sarà nominato, su istanza della prima parte, dal Presidente del Tribunale di Crema. I due arbitri così nominati provvederanno alla nomina del terzo (che fungerà da Presidente del Collegio) entro venti giorni dalla nomina del secondo arbitro. In difetto di accordo, il terzo sarà nominato su istanza della parte più diligente dal Presidente del Tribunale di Crema. Questi provvede analogamente ove sia necessario sostituire un arbitro, ed a ciò non si sia provveduto, entro gli stessi termini di cui sopra, dalla parte cui incombe o, per il terzo, d'accordo fra i due arbitri di parte.....

14.4. Il collegio arbitrale renderà le proprie determinazioni, prese secondo diritto e a maggioranza, anche in assenza di uno degli arbitri di parte, entro 60 giorni dalla costituzione.....

15. Clausole finali.....

15.1. Il presente contratto non è soggetto ad IVA; le spese del contratto e di registrazione saranno a carico di entrambe le parti in misura pari al 50% ciascuna.....

15.2. Eventuali modifiche del presente contratto saranno valide ed efficaci fra le Parti solo se approvate per iscritto.....

15.3. Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre Leggi ed agli Usi in vigore in materia di locazione.

15.4. Il presente contratto non può essere ceduto senza il preventivo consenso scritto dell'altra parte.

15.5. Ad ogni effetto del presente contratto, ciascuna delle Parti elegga il proprio domicilio presso la propria sede legale.

Le parti convengono che la presente scrittura sia conservata in permanenza tra gli atti del Notaio che ne autenticherà le firme.

Crema, 21 (ventuno) luglio 2005.

F.TO LUCIANO SANGIOVANNI

F.TO CLAUDIO COGORNO

REPERTORIO N. 3752

RACCOLTA N. 969

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. ANTONELLA FERRIGNO Notaio, in Crema, iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di

Cremona e Crema, che i signori:

Sangiovanni Luciano nato a Offanengo il 10 agosto 1937 e residente a Castelleone, Via Sgazzini, n. 6, libero professionista,

nella sua qualità di Consigliere Anziano- Presidente facente funzioni della fondazione

"OPERA PIA MARINA E CLIMATICA CREMASCA ONLUS", con sede in Crema, Piazza Duomo n. 25, codice fiscale 82001030194, iscrit-

ta al Registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla Regione Lombardia con il numero 1714 in data 31.12.2003,-----

Cogorno Claudio nato a Monte Cremasco il 23 giugno 1961 e residente a Monte Cremasco, Via Dante, n. 26, imprenditore, nella sua qualità di Amministratore Delegato della società-----

"ICOS IMPRESA PER LA COOPERAZIONE E LA SUSSIDIARIETA' SOC.COOP.SOCIALE", con sede in Milano, Via Guastalla n. 15, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 10672440152,-----

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto le loro firme, alla mia presenza, in calce alla sujestesa scrittura, nel margine degli altri quattro fogli della scrittura stessa, nonchè sugli allegati D, E, F,G, dopo aver rinunciato, tra loro d'accordo e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni.-----

Nel mio studio in Via Cavour, 22.-----

Crema, 21 (ventuno) luglio 2005.-----

F.TO ANTONELLA FERRIGNO NOTAIO (L.S.)-----

REGISTRATO A CREMA IL 26 LUGLIO 2005 AL N.717 SERIE 2 CON EURO 12.704,13.-----

IL CONSERVATORE F.TO DI GIACINTO.-----

TRASCritto A FINALE LIGURE IL 9 AGOSTO 2005 AI NN.11311/7117 CON EURO 262,00.-----

IL CONSERVATORE F.TO DI MAURO.-----

IO SOTTOSCRITTO DOTT. ANTONELLA FERRIGNO NOTAIO IN CREMA,

ISCRITTO NEL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI CREMO-

NA E CREMA, CERTIFICO CHE LA PRESENTE E'

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE,

DEBITAMENTE FIRMATO COME PER LEGGE,

E SUOI ALLEGATI NEI MIEI ATTI,

COMPOSTA DI CINQUE FOGLI PIU' GLI ALLEGATI A-B-C-E-F

OMESSI GLI ALLEGATI D-G, *Dipartimento di Cremona - Tribunale di Cremona*

CHE SI RILASCIATA AD USO CONSENTITO.

CREMA, 18 NOVEMBRE 2005.

Stella Spadolini

