

**Art. 3** - Il canone di affitto è stabilito in £. 10.000.000 (diecimilioni) per i dieci mesi dell'anno duemila e in £. 15.000.000 (quindicimilioni) (euro 7.746,85) annui per gli anni successivi, da pagarsi in due rate semestrali entro il 30.06 e il 31.12 di ogni anno presso l'Agenzia della Cassa di Risparmio di Contigliano in quietanza di PANUNZI MAURO.

**Art. 4** - le parti convengono che il canone di affitto verrà aggiornato annualmente a partire da 01.01.2002 in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**Art. 5** - I locali si concedono per uso cinema/teatro e, in quanto compatibili, per lo svolgimento di manifestazioni culturali e istituzionali pubbliche consentendo al conduttore ampia libertà circa la forma di gestione delle attività suddette. Il proprietario acconsente a che il conduttore esegua o faccia eseguire lavori di sistemazione e adeguamento a norma dei locali e degli impianti, nel rispetto delle norme e della sicurezza statica dell'immobile, tenendo conto che alla scadenza del contratto (31.12.2015, salvo l'ulteriore proroga di 5 anni di cui all'art. 2) le migliorie apportate all'edificio, le attrezzature e tutti gli arredi installati nel corso della conduzione o sostituiti con prodotti di migliore qualità diverranno di proprietà dell'affittante. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

**Art. 6** - Il proprietario dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.

**Art. 7** - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso. Sono a carico del conduttore a norma dell'art. 1069 Cod. Civ. le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle relative agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, alla eventuale impermeabilizzazione del terrazzo, oltre quanto previsto dall'art. 5 del presente atto.

**Art. 8** - Il proprietario si obbliga a consentire la piena fruibilità degli spazi esterni necessari ai fini della sicurezza quali vie di fuga e luoghi aperti sicuri, esonerando il conduttore da ogni eventuale danno derivante dall'apertura dei cancelli ai fini suddetti, fermo restando l'obbligo di apertura e chiusura del cancello elettrico esterno all'inizio e alla fine di ogni manifestazione a carico del conduttore. Gli spazi suddetti potranno essere utilizzati per altri scopi solo in casi eccezionali e dietro autorizzazione del proprietario. Al momento del rifacimento dell'impianto elettrico il conduttore si impegna a portare il contatore ENEL all'esterno dell'immobile.

**Art. 9** - Il proprietario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Art. 10** - Il proprietario potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati procedendo dietro reciproco accordo all'eventuale inventariazione di attrezzature ed arredi di cui verrà dotato il cinema.

**Art. 11** - L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato pagamento, entro il semestre successivo alla scadenza, di una rata semestrale di affitto, produrrà la risoluzione del contratto.

**Art. 12** - Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio nella sede del Comune, l'affittante in Contigliano, Viale della Repubblica 35.

**Art. 13** - Le spese del presente contratto, diritti, imposta di bollo, sua registrazione e trascrizione sono a carico del conduttore. Il suo valore fiscale è pari a £. 235.000.000 (duecentotrentacinquemilioni) (euro 121.367,12), con pagamento dell'imposta di registro da frazionare anno per anno.

**Art. 14** - Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, per il resto si rinvia al Codice Civile.

**Art. 15** - Il presente contratto non può essere ceduto a pena di nullità.

Si allega planimetria catastale identificante l'edificio interessato al presente contratto.

Il presente contratto, e' allegati, è la precisa, completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. - 3 - facciate. Ne è data lettura alle parti, unitamente agli allegati, che lo confermano e con me lo sottoscrivono.

FIRMA DELL'AFFITTANTE

FIRMA DEL CONDUTTORE

Le parti accettano il contratto ed espressamente le clausole di cui agli artt. 2-3-5-8-11.

FIRMA DELL'AFFITTANTE

FIRMA DEL CONDUTTORE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ROGANTE



TASSATO 1 ANNO



UFFICIO  
DELLE ENTRATE  
RIETI

10 APR. 2000  
Registrato il ..... Serie ..... al n° 482  
Corrisposte Lire 200.000 (Lire: .....  
duecentomila  
di cui Lire ..... per trascrizione  
Lire ..... per I.N.V.I.M.  
Lire ..... per imp. contratti di borsa  
Come da pacco n° .....  
p. IL DIRETTORE  
(Vincenzo Silvaggi)  
IL CAPO REPARTO  
DIRETTORE TRIBUTARIO  
(Claudio Di Domenico)



COMUNE DI CONTIGLIANO  
Provincia di Rieti



Codice fiscale  
UFFICIO ROGANTE  
(MSSLNI62A22B008D)

N. 2 di rep.  
UT/is/CONVENZIONI/contrattokursaal3

CONTRATTO DI AFFITTO EX CINEMA KURSAAL

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno DUEMILA, addì VENTUNO del mese di MARZO, in Contigliano (RI), nella Casa Comunale avanti a me Dr. MASSIMI LINO, Segretario Comunale capo, titolare di questo Ente, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa, nei quali l'Ente è parte, ai sensi dell'art. 17 - comma 68 lettera b della L. 15.5.97, n. 127, si sono costituiti:

L'AFFITTAnte Signor

- PANUNZI MAURO, nato a Roma il 07.02.1949, residente in Contigliano V.le della Repubblica 35, imprenditore, C.F.: PNN MRA 49B07 H501H, proprietario dell'immobile;

IL CONDUTTORE

Comune di Contigliano, rappresentato dall'Ing. SANTOCCHI IVAN, nato a Rieti il 19.04.1962, il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e nell'interesse del Comune (p.IVA 00109090571) del quale è dipendente di ruolo con qualifica "Istruttore Direttivo Tecnico" - Categoria D - C.F.: SNTVNI62D19H282D, a ciò autorizzato ai sensi di legge;  
Compresenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Comunale rogante sono certo.

Espressamente, spontaneamente e di comune accordo tra loro le parti sunnominate dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni e lo fanno con il mio consenso.

PREMESSO

- che con delibera di G.C. n. 25 dell' 07.03.00, dichiarata immediatamente eseguibile, come integrata dalla delibera di G.C. n. 38 dell' 21.03.00, dichiarata immediatamente eseguibile, si è disposto di affittare l'ex cinema Kursaal, si conviene e stipula quanto segue:

**Art. 1** - Il Signor PANUNZI MAURO, nella sua qualità di proprietario, dà e concede in affitto al Comune di Contigliano, come rappresentato dall'Ing. IVAN SANTOCCHI, la seguente unità immobiliare: Locale sito in Contigliano - V.le della Repubblica 39, già adibito a sala cinematografica (ex cinema Kursaal) e da destinare al riuso per attività cinematografica e teatrale.

**Art. 2** - Il contratto di affitto avrà la durata di anni quindici e mesi dieci con inizio dal 01.03.2000 e fino 31.12.2015. Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto di affitto alla scadenza del 31.12.2002, senza ulteriori compensi o penali; in tal caso i locali dovranno essere riconsegnati nello stato attuale, senza danni alla struttura o agli arredi. La scadenza del contratto potrà altresì essere prorogata per ulteriori 5 anni dietro semplice richiesta da parte del Conduttore, con aumento del canone d'affitto (rivalutato come al successivo art.4) del 50 % (cinquanta per cento).