

terzi, dell'attività di gestione di strutture ricettive, quali, a titolo esemplificativo e non esclusivo, alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi e villaggi turistici, ivi compreso l'esercizio di tutti i servizi turistici annessi;

- è interesse della società " [REDACTED] " concedere in locazione alla società [REDACTED] con unico socio le porzioni immobiliari di cui sopra;

- è intenzione della società [REDACTED] con unico socio condurre in locazione le porzioni immobiliari di cui sopra, alle condizioni di seguito indicate;

tanto premesso,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1: premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

Articolo 2: oggetto

La società [REDACTED] come sopra rappresentata, concede in locazione alla società [REDACTED] " con unico socio, che, come sopra rappresentata, accetta, per le finalità di utilizzo commerciale delle stesse, le sopra descritte unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare ricettivo ubicato in Santa Teresa Gallura (SS), Località La Ficaccia, denominato [REDACTED].

Articolo 3: durata

3.1 Il contratto è stipulato per la durata di anni 10 (dieci) dal primo maggio 2019 al 30 aprile 2029.

3.2 Alla sua scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per un periodo di anni 10 (dieci), rinunciando sin d'ora la locatrice al diritto di disdetta.

Articolo 4: canone di locazione e spese di ordinaria e straordinaria amministrazione

4.1 Il canone di locazione è convenuto in Euro 50.000,00 (cinquantamila) annui, che la conduttrice si obbliga a corrispondere anticipatamente entro il giorno 30 maggio di ogni anno.

4.2 Le parti convengono espressamente che le spese relative alla ordinaria e straordinaria manutenzione delle unità immobiliari oggetto di locazione, nonché tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, anche se effettuate nelle parti comuni del complesso immobiliare, graveranno esclusivamente sulla conduttrice, che, per quanto riguarda le opere all'interno delle unità locate, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della locatrice di sostituirsi alla conduttrice in caso di inadempimento di quest'ultima, con diritto della locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta.

4.3 Le parti si danno reciprocamente atto che nella determinazione del canone è stato tenuto conto, tra l'altro, del

fatto che la conduttrice sosterrà le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui al punto che precede, ivi compresi gli ingenti costi per l'integrale ristrutturazione della Club House, la quale è andata recentemente distrutta a seguito di un incendio.

Articolo 5: oneri accessori

5.1 Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e alla ordinaria/straordinaria manutenzione delle parti comuni, nonché le spese relative alla fornitura di acqua, riscaldamento e condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle forniture degli altri servizi comuni.

5.2 Sono interamente a carico della conduttrice, per l'intero rapporto di locazione, tutte le utenze esistenti nelle unità immobiliari oggetto del presente contratto.

Articolo 6: spese di bollo

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico della conduttrice.

Articolo 7: destinazione, cessione, sublocazione, comodato, successione

7.1 Le porzioni immobiliari dovranno essere destinate esclusivamente ad uso diverso da quello abitativo, ovvero per le finalità di utilizzo commerciale delle stesse.

7.2 La conduttrice potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari.

Articolo 8: consegna e stato degli impianti

8.1 La conduttrice dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze.

8.2 La conduttrice dichiara, altresì, di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la locatrice da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta.

8.3 La locatrice non garantisce la conformità degli impianti alla normativa vigente al momento in cui gli stessi sono stati realizzati e, pertanto, non consegna alla conduttrice, che ne dà atto e vi rinuncia espressamente, il certificato di rispondenza; la conduttrice, inoltre, si impegna espressamente ad eseguire le operazioni di controllo e di manutenzione su detti impianti previste dalla normativa attualmente vigente.

8.4 La conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli Attestati di Prestazione Energetica dei beni oggetto del presente atto; si impegna, inoltre, qualora tale attestazione scada durante il periodo di durata del presente atto, a effettuare nuovamente l'attestazione assumendosene tutti gli oneri.

Si allega sotto la lettera "A" l'Attestato di Prestazione Energetica relativo alla Club House, in copia certificata con-

forme a documento informatico dal Notaio Santalucia in data odierna rep. 18501.

I box auto sono esenti dall'obbligo di dotazione per espressa previsione delle Linee Guida Nazionali approvate con D.M. 26 giugno 2009, come pure le singole unità immobiliari abitative, in quanto non costituiscono nel loro insieme un intero edificio.

Articolo 9: responsabilità e divieti

9.1 La conduttrice si impegna a riconsegnare le unità immobiliari alla locatrice nello stato in cui le ha ricevute, pena il risarcimento del danno e salvo il deperimento d'uso.

9.2 Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguite durante la locazione andranno a beneficio della locatrice senza che la conduttrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere.

Articolo 10: elezione di domicilio

Ai fini del presente atto e di ogni altro incombente ad esso connesso, le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi.

Articolo 11: comunicazioni e termini

11.1 Tutte le comunicazioni scritte previste nelle disposizioni del presente atto sono eseguite validamente se consegnate contro ricevuta, ovvero spedite per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, o effettuate con mezzo equipollente e, quindi, anche a mezzo fax ovvero posta elettronica certificata (PEC), ai fini della prova della ricezione della comunicazione, e se pervenute al domicilio eletto ai sensi dell'art. 11 che precede.

11.2 La comunicazione si considera effettuata nel luogo e nel giorno in cui risulta eseguita la consegna presso il destinatario nelle forme previste dal punto 12.1 che precede.

Articolo 12: intitolazione delle clausole

Le parti dichiarano e prendono atto che l'intitolazione delle singole clausole ed articoli del presente atto è stata fatta a titolo meramente indicativo e che in nessun caso potrà prevalere sul contenuto effettivo delle stesse.

Articolo 13: dichiarazioni finali

13.1 Le parti dichiarano di aver preso piena conoscenza dell'esatto contenuto di tutte le clausole del presente atto, danno atto di averle liberamente ed integralmente negoziate tra di loro e le approvano specificatamente nel loro insieme.

13.2 Qualunque modifica, integrazione, deroga o comunicazione inerente al presente atto sarà valida ed efficace esclusivamente se effettuata per iscritto.

Ai sensi dell'art. 17 comma terzo del D.P.R. 131/86, le parti convengono di assolvere l'imposta di registro afferente il presente contratto annualmente sul canone relativo a ciascuna annualità.

Le parti, previamente informate ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016, autorizzano e consentono il trattamento dei propri dati personali per tutti i fini di legge, confermando di aver prestato il proprio consenso anche in relazione alla fase istruttoria relativa al presente atto.

Repertorio n. 18503

Raccolta n. 12209

AUTENTICA

Certifico io sottoscritta dottoressa Elena Santalucia notaio in Firenze iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, vere e autentiche le firme di:

[REDACTED], domiciliata per la carica ove appresso, non in proprio ma quale Ammi-

[REDACTED] capitale sociale deliberato Euro 50.000,00, sottoscritto e versato Euro 5.000.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Sassari [REDACTED], coi poteri a lei conferiti dal vigente Statuto Sociale;

[REDACTED] miciliata per la carica ove appresso, non in proprio ma quale Co-Amministratore e legale rappresentante della società:

[REDACTED] capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Sassari [REDACTED]; della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

Firme apposte in mia presenza sia in calce all'atto sovraesteso che a margine dei fogli non contenenti le sottoscrizioni finali alle ore undici.

Certifico altresì di aver letto alle parti il sovraesteso atto e di essere stata dispensata dalla lettura dell'allegato.