

DOCUMENTAZIONE LOCAZIONE

1630  
Bici Park's  
DECORRENZA  
4/1/05

## CONTRATTO di LOCAZIONE

L'anno duemilatre e questo giorno ventinove del mese di Gennaio in Montecatini Terme, tra

TERME di MONTECATINI IMMOBILIARE s.p.a., con sede in Montecatini Terme, P.I.: 00467800470, in persona del suo Presidente/ Amministratore Delegato Dott. Luigi Rumi, con sede in Montecatini Terme (PT) Viale Verdi n. 63 ;

- Locatrice - Da una parte

e

MEACCI RITA titolare della ditta "Bici Park's" con sede in Monsummano Terme (PT) Via Empolese n. 401, P.I. 01174130474;

- Condutrice - Dall'altra parte

si premette

A) la s.p.a. Terme di Montecatini Immobiliare è proprietaria, in Montecatini Terme (PT), di un immobile denominato "ex latrine Fortuna" sito in Viale Tamerici di mq.32, così come riportato nella parte contornata in rosso dell'allegata planimetria debitamente sottoscritta dalle parti, da considerarsi parte integrante del presente atto (All.A);

B) Tra le parti è in essere altro contratto di affitto con decorrenza dal 16.06.2002 avente ad oggetto, per la medesima attività di servizio noleggio cicli, il locale denominato "Capanna Spazzini" e posto all'interno del parco termale in Montecatini Terme ;

C) Le parti così come sopra individuate concordemente decidono di risolvere, come con la firma del presente atto risolvono, il



*MEACCI RITA*  
*Luigi Rumi*

precedente contratto di locazione del 16.06.1992, come sopra richiamato, con efficacia a partire dalla data di consegna del nuovo immobile così come previsto al successivo punto 2, dichiarando di non aver più nulla da pretendere l'una dall'altra in ragione e per il contratto medesimo.

Quanto sopra richiamato e premesso,

### SI CONVIENE

1) Le parti approvano e ratificano la narrativa che precede la quale costituisce pertanto parte integrante ed essenziale della parte dispositiva.

2) La s.p.a. Terre di Montecatini Immobiliare concede in locazione alla Sig.ra Meacci Rita l'area contornata in rosso nell'allegato "A" così come in premessa identificata per usarla in conformità della normativa vigente al servizio di noleggio e deposito cicli il presente contratto avrà effetto e decorrenza dal momento della consegna dell'immobile ad avvenuta ultimazione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato da eseguire;

3) Il contratto avrà durata di sei (6) anni, a partire dalla consegna dell'immobile come sopra indicato ed avrà scadenza al termine dei sei anni successivi dalla data della consegna e si rinnoverà per un uguale periodo se la parte locatrice non comunicherà all'altra parte disdetta con lettera racc. A.R. un anno prima della scadenza. E' fatto divieto alla conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto.

Il canone annuale viene determinato in Euro 6197,52\* oltre IVA che sarà versato con rate anticipate entro i primi dieci giorni di ogni

*Meacci Rita*  
*W.P.*

trimestre per Euro 1.549,48 oltre iva. A partire dal secondo anno subirà l'adeguamento legato al 75% delle variazioni ISTAT senza necessità di preventiva richiesta da parte della locatrice. Il pagamento dovrà aver luogo presso gli Uffici Amministrativi della s.p.a. Terme di Montecatini Immobiliare. La conduttrice si obbliga a versare comunque il canone di locazione nelle diverse modalità indicate dalla parte locatrice, a semplice richiesta della stessa, comunicate almeno 30 giorni prima della relativa scadenza. Il mancato pagamento anche di una sola rata costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1455 del c.c. e della legge 392/78. Il canone di locazione non sarà compensabile con eventuali ragioni di credito del conduttore ed il pagamento non potrà essere dilazionato per nessun motivo.

4) Il locale viene concesso interamente ristrutturato e pertanto in ottime condizioni, pertanto la conduttrice ha l'obbligo di farne riconsegna in ottimo stato di manutenzione, libera da cose e/o persone. La conduttrice si riconosce responsabile di ogni deterioramento impegnandosi a corrispondere alla locatrice, all'atto della riconsegna, tutte le spese necessarie per l'eventuale ripristino.

5) E' fatto divieto di sublocare, anche parzialmente, l'area oggetto del contratto o di cederlo e/o di consentirne a terzi l'uso a qualunque titolo, anche gratuito.

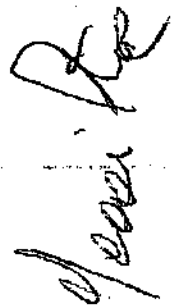
6) La conduttrice ha l'obbligo di servirsi dell'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia. Sono a carico della parte conduttrice oltre alle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c., tutte quelle

*W. Du*  
*Stavros*  
*De*

concernenti l'ordinaria manutenzione dell'immobile nonché tutte le altre opere idonee a conservare il fondo in perfette condizioni. Ogni lavoro compiuto nell'area locata per realizzazione di impianti elettrici, impianti idraulici, fognature, o trasformazione in genere di quanto esistente, dovrà essere comunque preventivamente autorizzato dalla società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a. in forma scritta ed eseguito a cura e spese della conduttrice con tutti i necessari riguardi che l'ambiente ed i beni richiedono. I contratti relativi alla forniture delle utenze dovranno essere intestati alla società conduttrice che avrà cura di provvedere al puntuale pagamento dei relativi canoni o utenze così come avrà cura di provvedere alla presentazione e l'ottenimento delle previste autorizzazioni, nulla-osta, agibilità e quant'altro necessarie per lo svolgimento dell'attività che non potrà in nessun caso avere inizio prima del loro rilascio.

E' fatto divieto di destinare l'area a qualunque altro uso che non sia quello qui indicato, precisandosi che l'uso diverso o difforme, anche parzialmente, costituirà motivo di risoluzione del contratto dovendosi ritenere la presente come clausola risolutiva espressa.

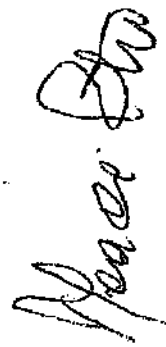
7) La conduttrice si impegna ad effettuare tutte le opere idonee alla conservazione dell'area in perfette condizioni ed a provvedere all'eventuale sorveglianza e custodia delle proprie attrezzature e degli impianti ivi immessi, sollevando la società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a. da atti vandalici, danni in genere che



potessero essere causati da chicchessia durante il rapporto di locazione dell'immobile.

8) Costituiscono condizioni di operatività del contratto la stipula e la consegna alle Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a. di polizza assicurativa che la società conduttrice dovrà aver contratto con primaria compagnia, per un massimale di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) a copertura della responsabilità civile sia per incendio, sia per eventuali danni alla locatrice, a terzi, a cose o persone comunque ed a qualsiasi titolo presenti nelle aree oggetto del contratto nonché per tutti i danni causati per sua colpa e derivanti da ogni abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Ciò fermo restando che la stipula della polizza assicurativa non esime comunque la conduttrice dall'obbligo di rilevare indenne la società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a. per qualunque richiesta, giudiziaria, di risarcimento, rimborso o indennizzo e quant'altro comunque riconducibile all'uso e/o gestione dell'area. La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti o di terzi in genere.

9) Tutti gli impianti e le opere che verranno eventualmente eseguite, ad eccezione delle attrezzature, rimarranno di proprietà della società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a., con espressa rinuncia della conduttrice ad esigere rimborsi e/o indennità di qualsiasi genere e per qualsivoglia titolo; di ciò infatti si è tenuto conto nella determinazione del canone e pertanto ogni miglioria ed addizione



dovrà intendersi effettuata a favore del bene, per cui al cessare del contratto rimarrà di proprietà della locatrice. Ciò non esclude che al termine della locazione, qualora sia espressamente richiesto dalla società Terme di Montecatini Immobiliare s.p.a., la conduttrice debba a propria cura e spese rimettere l'area nello stato primitivo; salvo il caso in cui i lavori siano stati preventivamente autorizzati in forma scritta dalla società locatrice.

10) A garanzia delle obbligazioni assunte per il presente contratto la conduttrice versa alla locatrice la somma di Euro 1.549,38 corrispondente a tre mensilità del canone annuale. La firma del presente atto ne costituisce quietanza. Tale somma verrà rimborsata nei modi previsti dalla legge alla conduttrice alla riconsegna dell'area e sempre che la conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto. La conduttrice autorizza la locatrice a disporre della somma data in garanzia. Il deposito cauzionale non è mai imputabile in conto affitto. La conduttrice dà atto che gli interessi della somma versata in garanzia verranno corrisposti anticipatamente in quanto di essi si è tenuto conto nella determinazione del canone, e dà altresì atto che la cifra indicata al punto 3 è costituita dal canone ridotto dell'importo degli interessi, per cui la conduttrice dichiara di non aver niente da richiedere o domandare a titolo di interessi, dovendo valere ad ogni effetto la ricevuta che la locatrice rilascerà per il corrispettivo del canone di locazione, anche come quietanza degli interessi.

Yeneri

Wan

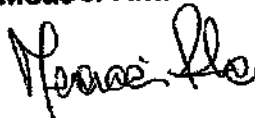
11) La s.p.a. Terme di Montecatini Immobiliare provvederà alla registrazione del presente contratto e la Sig.ra Meacci Rita provvederà al pronto rimborso del 50% del relativo costo e dei costi relativi alla redazione del presente contratto.

12) Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni normative del c.c. e delle leggi speciali.

Montecatini Terme Il, 29 gennaio 2003

La Condutrice

Meacci Rita



La Locatrice

TERME di MONTECATINI

IMMOBILIARE s.p.a.



#### APPROVAZIONE SPECIFICA

Agli effetti degli artt. 1341 e 1343 c.c., le parti dichiarano di aver letto attentamente e di approvare ed accettare tutti gli articoli del presente atto e, specificatamente, gli artt. 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.



Montecatini Terme Il, 29 gennaio 2003

La Condutrice

MEACCI Rita



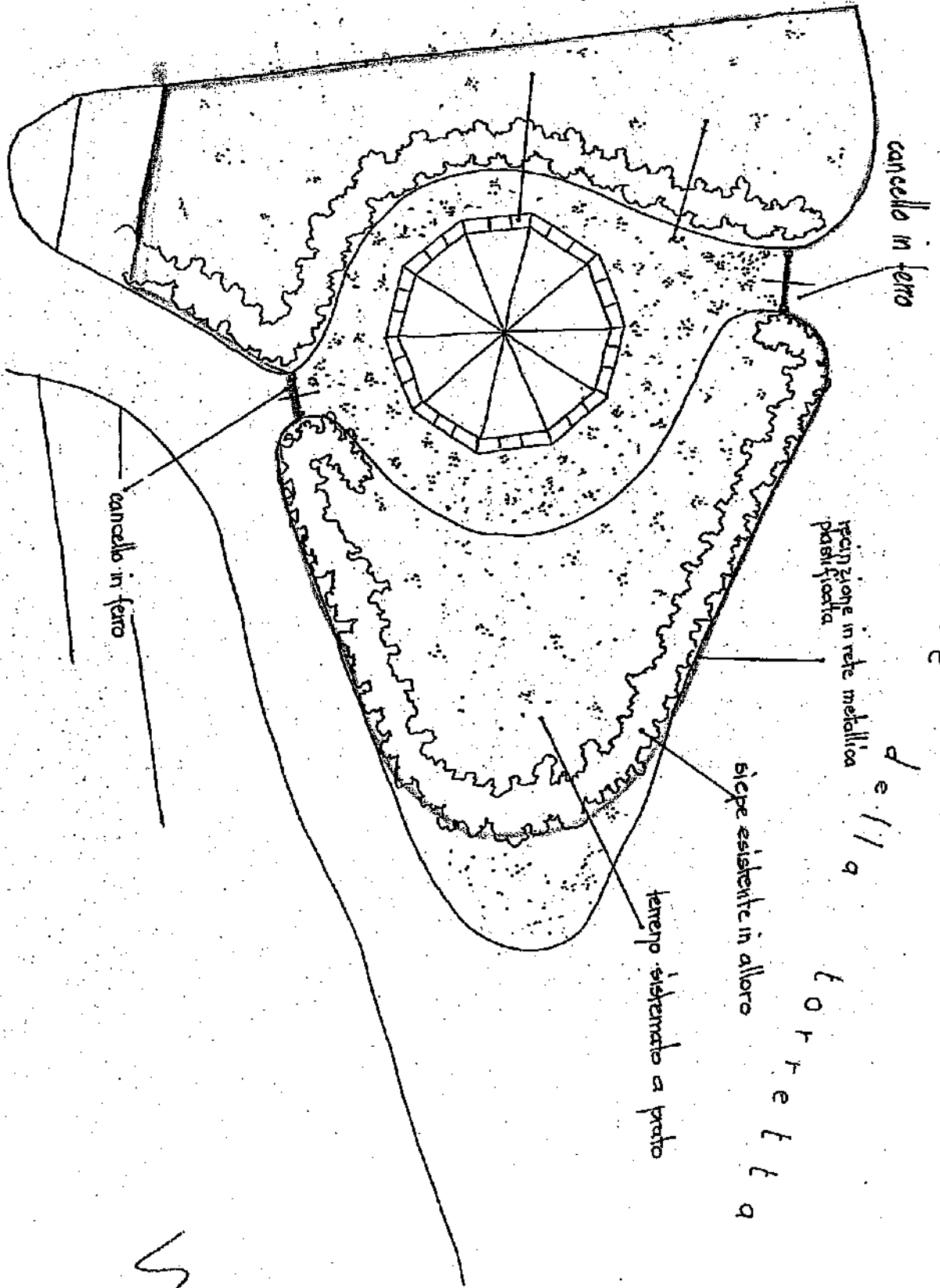
La Locatrice

TERME di MONTECATINI

IMMOBILIARE s.p.a.



ALLEGATO LA 4



cancelli in ferro

cancelli in ferro

recinzione in rete metallica  
passi stretta

sicpe esistente in alloro

tereno sistemato a prato

Viale

dell'Orrettia

Orrettia

M. B.

[Signature]

14 FEB. 2003

Registrato a Pescaia il \_\_\_\_\_

al N. 505 Serie III Pacco \_\_\_\_\_

Tributi Lire \_\_\_\_\_

di cui L. \_\_\_\_\_ per trasferimenti

e L. \_\_\_\_\_ per IN VIM



IL CAPO AREA SERVIZI  
(Crisi) *[Signature]*  
DIRIGENTE

COPIA  
P  
A

**BICI PARK'S**  
**di MEACCI RITA**  
**Via Empolese n.401**  
**51015 Monsummano Terme (PT)**  
**P.IVA: 01174130474**

**TERME DI MONTECATINI S.p.A.**

Prot. N. 216

Del 21 1 08

Monsummano Terme, 10 gennaio 2008

Spett.le Società

TERME DI MONTECATINI SPA

Viale Verdi n.63  
51016 Montecatini Terme (PT)

Oggetto: Comunicazione ai sensi dell'art.36 L.392/78;

Con la presente siamo a comunicarVi che in data 19 dicembre 2007 ma con effetti giuridici a decorrere dal 01 gennaio 2008, con scrittura autenticata dal Notaio De Paola Gianluigi di Montecatini Terme, la ns. ditta è stata conferita nella società "Bici Park's di Romani Serena & C. Sas" con sede in Montecatini Terme viale Tamerici interno Parco Termale codice fiscale e P.IVA: 01645620475 per la gestione dell'azienda esercente l'attività di noleggio cicli.

Contestualmente, come previsto dall'art.36 delle legge suindicata, viene ceduto alla società sopra indicata il contratto di locazione in essere con la scrivente ai patti e condizioni vigenti.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

BICI PARK'S di Romani Serena & C.  
Il socio Accomandatario

ROMANI SERENA  


Del 12 APR. 2017

**BICI PARK'S SAS**  
**di Romani Serena & C.**  
**Viale Tamerici int. Parco Termale**  
**51016 Montecatini Terme (PT)**  
**Codice Fiscale e P.IVA: 01645620475**

Raccomandata A.R.

Montecatini Terme, 05 aprile 2017

Spett.le Società

**TERME DI MONTECATINI SPA**  
**Viale G. Verdi n.41**  
**51016 Montecatini Terme (PT)**

**Oggetto: Comunicazione ai sensi dell'art.36 L.392/78**

Ai sensi dell'art.36 della legge 27 luglio 1978, n.392, con la presente siamo a comunicare che in data 05 aprile 2017 con scrittura autenticata dal Notaio Dami Francesco, la società scrivente ha provveduto a cedere l'azienda esercente l'attività commerciale di noleggio cicli, biciclette, tricicli, tandem, grilli, ciclo carrozzelle, veicoli ludici a pedali e a batteria per bambini corrente in Montecatini Terme (PT) Viale Tamerici, interno Parco Termale alla società "**B. BIKE SRLS**" con sede in Montecatini Terme (PT) via U. Foscolo n.30/A codice fiscale e P.IVA: 019115130478.

Contestualmente, come previsto dall'art.36 della legge sopra indicata, viene ceduto all'acquirente il contratto di locazione in essere con la scrivente ai patti e condizioni vigenti.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Bici Park's Sas di Romani S. & C.  
Romani Serena

*h° 3 trimestri 2017 a carico B. BIKE*