

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

TRA

La Società “Bonatti S.p.A.” con sede in Parma (PR), via Alfred Bernhard Nobel n. 2/A, capitale sociale euro 35.696.792,28 i.v., interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma n. 02188130153 - R.E.A. 130274, nella qualità di comproprietaria a titolo del 60 % dell’ unità immobiliare qui concessa in locazione, e qui rappresentata da Paolo Ghirelli, munito degli occorrenti poteri per questo atto e domiciliato per le comunicazioni derivanti dal presente accordo presso la propria sede legale di via Nobel 2/A, Parma e la Società “Di Vincenzo Dino & C. S.p.A.”, società unipersonale, con sede legale in San Giovanni Teatino (CH), via Aterno n. 108, capitale sociale euro 12.000.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Chieti: 01151370689 (R.E.A. 92546), nella qualità di comproprietaria a titolo del 40 % dell’ unità immobiliare qui concessa in locazione, e qui rappresentata da Alfredo Pellei, munito degli occorrenti poteri per questo atto e domiciliato per le comunicazioni derivanti dal presente accordo presso la propria sede legale di via Nobel 2/A, Parma

“Locatore”

E

La società “STT Holding S.p.A”, con sede in Parma (PR) Piazza Meuccio Ruini , 29/A cod. Fisc e P. IVA 2540570344, in persona dell’Amministratore Unico dr. Luigi Bussolati nato a Roccabianca - Pr il 25.1.1955 cod. fisc. BSSLGU55A25H384L e residente in Parma, V.le Solferino 11,;

“Conduttore”

Il Locatore ed il Conduttore insieme anche le “Parti”

PREMESSO CHE

1. Bonatti S.p.A. - Di Vincenzo Dino & C. S.p.A. detengono la proprietà delle unità immobiliari, ad uso ufficio, ubicate nel complesso immobiliare denominato are@parma (di seguito anche il “**Complesso Immobiliare**”), in Parma, consistenti negli uffici siti nell’ edificio G, scala D, al piano 5°, contraddistinti dal n. 5D2-5D1, così come indicato nell’allegata planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera A) e contornate in rosso (di seguito anche le “**Unità Immobiliari**”), dell’unità immobiliare, adibita ad uso cantina, ubicata al livello interrato -1 del parcheggio interrato F-G , così come indicato nell’allegata planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera A) e contornata in rosso, delle 2 unità immobiliari, ad uso posto auto, ubicate al 2° livello interrato del parcheggio interrato F-G, così come indicate nell’allegata planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera A);
2. I dati catastali delle Unità Immobiliari sono i seguenti: Comune di Parma Sezione 1 –Foglio 3 - Mappale 722 sub 87, Comune di Parma Sezione 1 –Foglio 3 - Mappale 753 sub 8, Comune di Parma Sezione 1 –Foglio 3 - Mappale 753 sub 176, Comune di Parma Sezione 1 –Foglio 3 - Mappale 753 sub 177;
3. Il Conduttore ha consegnato al Locatore in data 17/02/2014 un progetto di completamento delle Unità Immobiliari i cui lavori sono stati quantificati convenzionalmente in € 35.000 oltre IVA, qui allegato sotto la lettera C) (di seguito anche il “**Progetto di Completamento**”)
4. STT Holding S.p.A., intende assumere in locazione le Unità Immobiliari nelle condizioni previste nel Progetto di Completamento;
5. Il Conduttore dichiara di avere ricevuto da Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. / Ati Bonatti S.p.A. - Di Vincenzo Dino & C.

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	1 di 12
----------------------------------	---	---------

S.p.A. copia del regolamento condominiale e relativi allegati, e, sottoscrivendo il presente contratto, dichiara di avere preso completa ed integrale conoscenza dei suddetti atti, di accettarli, e di considerare il contenuto degli stessi come se fosse letteralmente ed integralmente riproposto nel presente contratto

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati di seguito specificati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

- Allegato Sub A) Planimetria delle Unità Immobiliari
- Allegato Sub B) Omissis
- Allegato Sub C) progetto di completamento delle Unità Immobiliari
- Allegato Sub D) bozza fideiussione a prima richiesta

ARTICOLO 2 - OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, le Unità Immobiliari site in Parma ubicate nel complesso immobiliare denominato are@parma, il tutto per le seguenti superfici e destinazioni d'uso:

- locali censiti in categoria A10 e dotati di certificato di agibilità, destinati all'uso di uffici, della superficie indicativa di 251,01 mq, siti nelle Unità Immobiliari nell' edificio G, scala D, al piano 5°, contraddistinti dal n. 5D2-5D1 (di seguito anche gli "Uffici");
- n. 2 posti auto siti nelle Unità Immobiliari al secondo interrato (di seguito anche "Posti Auto")
- n. 1 cantina site nelle Unità Immobiliari al primo piano interrato della superficie indicativa di mq 40 (di seguito anche le "Cantina")

il tutto a corpo e non a misura, come meglio identificato nelle planimetrie sottoscritte dalle parti ed allegate al presente atto sub A) per costituirne parte integrante e sostanziale.

Il Conduttore si obbliga espressamente a consentire al Locatore ed agli altri eventuali conduttori/proprietari dello stabile ove le Unità Immobiliari sono ubicate, l'accesso presso le aree comuni qualora ciò si renda necessario per l'esecuzione di attività di ispezione e/o manutenzione.

Le Unità Immobiliari, costituite dai locali destinati ad uso uffici, siti nelle Unità Immobiliari nell' edificio G, scala D, al piano 5°, contraddistinti dal n. 5D2-5D1 (di seguito anche gli "Uffici") saranno consegnate alla data del 4 marzo 2014, con apposito verbale di consegna ricognitivo redatto e sottoscritto in contraddittorio tra il Locatore ed il Conduttore e contenente la descrizione dello stato del bene, riferito al momento della consegna. Da tale data il Conduttore ne assumerà la custodia con facoltà di sollevare le eccezioni di cui all'art. 1578 del Cod. Civ. entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data di consegna.

Per STT Holding S.p.A.
Sigla:

Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l.
Sigla:

2 di 12

Le rimanenti Unità Immobiliari costituite da n.2 posti auto e da n.1 cantina, identificati come da planimetria allegata, saranno consegnate entro la data del 6 giugno 2014, con apposito verbale di consegna ricognitivo redatto e sottoscritto in contraddittorio tra il Locatore ed il Conduttore e contenente la descrizione dello stato del bene, riferito al momento della consegna. Da tale data il Conduttore ne assumerà la custodia con facoltà di sollevare le eccezioni di cui all'art. 1578 del Cod. Civ. entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data di consegna

ARTICOLO 3 - ESECUZIONE LAVORI DI COMPLETAMENTO E FINITURE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore le Unità Immobiliari nelle condizioni indicate nel Progetto di Completamento di cui all'allegato sub C. Il Conduttore entro 60 giorni dalla data di decorrenza del contratto di locazione si impegna a riconoscere al Locatore la somma di € 35.000 oltre IVA (trentacinquemila/00) come corrispettivo delle opere relative al Progetto di Completamento.

Il termine previsto al primo comma del presente articolo per il pagamento delle somme dovute a titolo di corrispettivo per l'esecuzione delle opere relative al Progetto di Completamento ha carattere essenziale, il mancato pagamento nel termine di 15 gg. dalla scadenza del pagamento del canone, attribuirà al Locatore la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente articolo, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

Restano a carico del Conduttore tutte le spese per miglioramento, modifiche ed innovazioni dell'immobile locato, senza diritto a rimborso alcuno. Qualsiasi eventuale lavoro dovrà essere eseguito – previo consenso scritto del Locatore – nel pieno rispetto delle norme vigenti, previo rilascio delle eventuali autorizzazioni di legge e nel rispetto del decoro dell'edificio. In ogni caso, resta esclusa qualsiasi responsabilità del Locatore.

Tutte le addizioni, migliorie od innovazioni apportate nell'immobile rimarranno, alla cessazione della locazione anche se anticipata ed a qualsiasi causa imputabile, a beneficio del Locatore, senza che il Conduttore possa pretendere alcunché a nessun titolo o causale. Rimane salvo il diritto del Locatore di pretendere l'eliminazione delle eventuali opere eseguite e la riduzione al pristino stato delle Unità Immobiliari a cura e spese del Conduttore.

In caso di riscontrate deficienze, il Locatore ne darà comunicazione scritta al Conduttore, il quale dovrà provvedere ad eliminarle nel minor tempo possibile, a tutta sua cura e onere e a darne comunicazione scritta, indicando la data di ultimazione dei ripristini.

ARTICOLO 4 - DURATA DEL CONTRATTO, RINNOVO E RECESSO

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal giorno 4 marzo 2014 e scadenza il 28 febbraio 2020.

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni qualora il Conduttore non abbia comunicato disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. o posta certificata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza o qualora il Locatore non abbia esercitato la facoltà di diniego di rinnovazione ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Alle successive scadenze, il contratto si rinnoverà automaticamente agli stessi termini e condizioni, per successivi periodi di anni 6 (sei) ciascuno, qualora il Conduttore non abbia comunicato disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. o posta certificata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il Conduttore potrà comunque recedere in qualsiasi momento dal contratto, senza incorrere in penale alcuna, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R. o posta certificata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

ARTICOLO 5 - AREE, PERTINENZE – VINCOLI

Il Conduttore si impegna a condurre il bene locato in modo lodevole e si impegna, altresì, a mantenere sempre efficienti gli impianti relativi e ad ottemperare, a propria cura e spese, a tutte le prescrizioni comunque impartite al riguardo dalle Pubbliche Autorità, esonerando il Locatore da ogni responsabilità e/o pretese di terzi.

Il Conduttore s'impegna, altresì, con riferimento a tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e, sempre che il Locatore abbia già adempiuto alle proprie, a non proporre eccezioni di sorta, senza aver preventivamente adempiuto alle sue obbligazioni.

Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, il Conduttore dovrà riconsegnare le Unità Immobiliari, come risultanti dal verbale di cui al precedente articolo 2, nello stesso stato in cui gli sono state consegnate salvo per gli Interventi di cui al precedente Articolo 3 e salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'articolo 1590 c.c. In caso di ritardo nella riconsegna, il Conduttore sarà tenuto al versamento di una penale giornaliera pari al doppio del valore dell'ultimo canone giornaliero corrisposto, salvo il risarcimento del maggior danno.

Viceversa interventi ulteriori rispetto a quelli previsti dall'articolo 3 del presente contratto dovranno essere preventivamente autorizzati. In difetto il Conduttore dovrà provvedere alla loro riduzione in pristino all'atto della riconsegna delle Unità Immobiliari.

ARTICOLO 6 – CANONE – STEP UP

Il canone di locazione annuo viene convenuto tra le parti per un totale di Euro 60.000,00 (EURO sessantamila/00) oltre IVA (di seguito il "Canone").

STEP UP - A motivo della realizzazione di alcuni lavori di completamento posti ad esclusivo onere e carico del Conduttore, per i primi 24 (ventiquattro) mesi l'affitto annuale sarà eccezionalmente ridotto a:

- per il primo anno di locazione: Euro 40.000,00 (EURO quarantamila/00) oltre IVA
- per il secondo anno di locazione: Euro 50.000,00 (EURO cinquantamila/00) oltre IVA

In ogni caso (periodo STEP UP e successivo) il canone annuale sarà corrisposto in dodici rate mensili anticipate da versare a decorrere dal giorno 4 marzo 2014, in via anticipata entro il giorno 10 di ogni mese.

Sono a carico del Conduttore le spese per oneri accessori di cui al successivo articolo 10 e quant'altro a carico del Conduttore in base alla normativa vigente.

La riduzione eccezionale dei canoni per i primi due anni di affitto non influenzerà l'indicizzazione dei canoni che partirà comunque dal primo anno di locazione e sarà computata sul canone effettivamente applicato di anno in anno.

ART. 7 - AGGIORNAMENTO ISTAT

Ai sensi di quanto dispone l'art. 32 della Legge 392/78 si conviene che a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione il Canone come sopra pattuito dovrà essere aggiornato, anche senza comunicazione scritta del Locatore, ogni anno in relazione alla sola variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	4 di 12
----------------------------------	---	---------

verificatasi rispetto all'anno precedente. La misura di tale aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge (attualmente il 75% della variazione per le locazioni di durata non superiore a quella legale).

Qualora l'indice ISTAT non sia noto ad una qualsiasi delle date di scadenza dei pagamenti come successivamente definite (perché pubblicato successivamente a tale data), il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore un importo provvisorio pari al canone dovuto per il trimestre precedente, fermo restando che il conguaglio a titolo di aggiornamento del canone dovrà essere pagato dal Conduttore al Locatore una volta che l'indice ISTAT sia divenuto noto, entro 8 (otto) giorni dalla relativa richiesta del Locatore.

ART. 8 - MODALITA' E PROVA DEL PAGAMENTO

Il pagamento del canone (base) dovuto al Locatore avverrà in rate mensili anticipate, da pagarsi con valuta fissa al giorno 10 (dieci) di ciascun mese di riferimento.

Il pagamento di ciascun rateo di canone, degli oneri accessori e di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dal Conduttore al Locatore, non potrà essere compensato né sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo ad esso il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni e dopo l'integrale adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente contratto, rinunciando espressamente alle eccezioni di cui all'art. 1460 Cod. Civ..

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati mensilmente in anticipo, entro il 10° (decimo) giorno lavorativo di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul seguente conto corrente (e senza spese per il Locatore):

Beneficiario: per quanto concerne il relativo 60% dell'importo della locazione - BONATTI SpA

Banca: BNL

IBAN: IT64N0100512700000000005536

Beneficiario: per quanto concerne il relativo 40% dell'importo della locazione - Di Vincenzo Dino & C. S.p.A.

Banca: BNL

IBAN: IT86X010051540000000027709

Il termine previsto al primo comma del presente articolo per il pagamento dei canoni di locazione ha carattere essenziale, il mancato pagamento nel termine di 15 gg. da ogni singola scadenza del pagamento del canone, attribuirà al Locatore la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora dal giorno successivo a quello in cui è venuto a maturare il debito, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, senza che occorra formale costituzione in mora mediante richiesta o intimazione.

S'intende che il Conduttore sarà tenuto ad effettuare, con puntualità, i dovuti pagamenti anche in caso di mancata o ritardata ricezione della fatturazione da parte del Locatore.

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	5 di 12
----------------------------------	---	---------

Il tasso degli interessi applicabile per il ritardo dei pagamenti è quello determinato ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231.

Le Parti espressamente convengono, anche in espressa deroga all'art. 1193 c.c., che il Locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, *in primis*, agli interessi di mora maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento e, quindi, per il residuo, al capitale che pertanto sarà, per la quota non saldata, produttivo di interessi sino alla data dell'integrale soddisfo.

S'intende che il Conduttore inadempiente è tenuto al pagamento delle spese legali, anche stragiudiziali, nonché delle spese e/o delle commissioni relative ad eventuali interventi effettuati da terzi, per conto del Locatore, per il recupero del credito.

ARTICOLO 9 - AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Il Conduttore deve dotarsi, qualora non ne fosse in possesso, di tutte le autorizzazioni, licenze e nulla osta richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività svolta nelle Unità Immobiliari fornendone copia al Locatore e si obbliga, sin d'ora, a conseguire ogni eventuale rinnovo e/o modificazione che dovesse risultare necessaria per l'esercizio dell'attività medesima nel corso della durata della locazione, esimendo e manlevando espressamente il Locatore da qualsiasi responsabilità.

Il mancato rilascio delle licenze non esime il Conduttore dall'obbligo di corrispondere il canone di cui al precedente art. 5.

Nel caso in cui l'attività svolta dal Conduttore all'interno delle Unità Immobiliari comporti allestimenti, installazioni, lavori o altre attività che abbiano per oggetto o per effetto la modifica dei requisiti tecnici per l'ottenimento o il mantenimento di una o più certificazioni, autorizzazioni, licenze, nulla-osta o provvedimenti amministrativi comunque denominati (collettivamente, le "Certificazioni") ottenute o ottenibili in relazione alle Unità Immobiliari (ivi espressamente inclusi, e senza che ciò costituisca limitazione, il certificato di agibilità, il certificato di prevenzione incendi, il certificato di collaudo statico, l'attestato di certificazione energetica, le certificazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), il Conduttore – per quanto occorra in deroga all'art. 1576 Cod. Civ. – si farà carico dell'ottenimento di una nuova certificazione, nei termini e con le modalità allo scopo previsti dalla normativa vigente ed applicabile ed alle norme di buona tecnica, consegnando le certificazioni così ottenute al Locatore. Resta espressamente inteso che il Conduttore solleva e manleva espressamente il Locatore da qualsiasi responsabilità e rinuncia a far valere qualsiasi diritto o azione nei confronti del Locatore in relazione al mancato o ritardato ottenimento, mantenimento in vigore o rispetto delle Certificazioni.

ARTICOLO 10 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi ed oneri tutti derivanti dal presente contratto, il Conduttore si impegna a costituire ed a consegnare al Locatore, entro 30 giorni dalla data di decorrenza contrattuale determinata ai sensi del precedente articolo 3), un deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali relativi al pagamento del Canone e pari a:

- € 20.000,00 (EURO ventimila/00) per i primi 12 mesi di locazione
- integrato fino ad € 25.000,00 (EURO venticinquemila/00) per i successivi 12 mesi di locazione
- ulteriormente integrato fino a € 30.000,00 (EURO trentamila/00) dallo scadere del secondo anno di locazione

di seguito anche il "Deposito Cauzionale"

L'adesione allo svincolo ed alla restituzione del Deposito Cauzionale a favore del Conduttore verrà data dopo 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del presente contratto ma, comunque, solo quando sia stata pienamente regolarizzata e liquidata la posizione delle Parti e non esistano danni o cause di danni possibili sulle Unità Immobiliari per fatto o colpa del Conduttore

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	6 di 12
----------------------------------	---	---------

medesimo, o di suoi aventi causa, o del personale da esso dipendente. In assenza di contenzioso la cauzione verrà svincolata secondo quanto previsto dall'articolo 1957, I comma, c.c.

Il Deposito Cauzionale dovrà essere costituito sotto forma di fideiussione assicurativa di primario istituto o compagnia, a prima richiesta, ai sensi dell'articolo 1944, I comma c.c., e quindi con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rilasciata da uno degli istituti bancari indicati dall'articolo 54, III comma, R.D. 23.5.24 n. 827, sostituito dal Legge 22.5.56 n. 635.

La predetta garanzia fidejussoria, redatta come da modello allegato Sub D) dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; dovrà inoltre, espressamente, prevedere che le somme garantite siano esigibili a semplice richiesta da parte di Locatore, senza possibilità che vengano opposte eccezioni di qualsiasi natura e genere o che vengano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa. Il pagamento dalla somma garantita da parte del fideiubente dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Quanto sopra anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni da parte del Conduttore o di giudizio pendente avanti l'Autorità Giudiziaria.

In caso di disdetta o comunque di cessazione delle suddette fideiussioni per qualsiasi causa prima della cessazione del presente contratto, il Conduttore, pena l'eventuale risoluzione di diritto del contratto da parte del Locatore, dovrà, entro 10 (dieci) giorni dal venir meno della fideiussione in essere, prestare nuova fideiussione bancaria con primario Istituto alle medesime condizioni e per il medesimo importo.

In caso di escussione della garanzia da parte del Locatore durante il periodo di validità del presente contratto, l'intero ammontare della garanzia dovrà essere automaticamente ripristinato, pena la risoluzione di diritto del contratto da parte del Locatore.

La mancata costituzione e presentazione della garanzia fidejussoria entro il termine indicato al primo comma del presente articolo attribuirà a Locatore la facoltà di risolvere il rapporto.

ARTICOLO 11 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE ED OBBLIGAZIONI CONNESSE

Il Conduttore dichiara di ben conoscere e si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori e in generale a tutti gli aventi causa il regolamento condominiale vigente nell'immobile di cui fanno parte le Unità Immobiliari (di seguito anche il "**Regolamento Condominiale**") e di accettare comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il Conduttore non potrà esercitare attività idonee a recare danno, disturbo o molestia ai vicini. Il Conduttore manleva sin da ora il Locatore da qualsiasi responsabilità inerente ad eventuali reclami a questo proposito presentati dai vicini o da terzi originati dallo stesso Conduttore o da apparecchi a questo appartenenti.

Il Conduttore si obbliga, inoltre, a corrispondere per la quota di spettanza, così come indicato nel Regolamento Condominiale, tutti gli oneri derivanti dalle spese accessorie connesse con il condominio quali a titolo esemplificativo pulizia e manutenzione della viabilità e dei piazzali comuni, guardiania, controllo degli accessi, spese per la gestione degli impianti condominiali, ecc.

Il Locatore, in vista della vendita frazionata delle singole unità immobiliari, di acquisizioni di nuove aree da annessere al condominio e per la migliore gestione dei rapporti condominiali in questa fase riceve dal Conduttore espresso mandato con rappresentanza:

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	7 di 12
----------------------------------	---	---------

- a) per apportare al Regolamento Condominiale ed alle annesse tabelle millesimali esistenti qualunque modificazione che si rendesse utile e/o necessaria per il miglior uso ed il miglior godimento delle cose comuni;
- b) concedere servitù a carico dei beni condominiali, precisando che gli eventuali costi o proventi saranno di competenza esclusiva del Locatore.

Dall'esecuzione del suddetto mandato non dovranno in ogni caso derivare al Conduttore significative limitazioni o diminuzioni nel godimento delle parti comuni dell'immobile di cui fanno parte le Unità Immobiliari e che siano di diretto interesse per il Conduttore o maggiori oneri a carico del Conduttore medesimo (fatti salvi quelli derivanti dall'eventuale modifica delle tabelle millesimali).

ARTICOLO 12 - USO E MANUTENZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il Conduttore si obbliga a conservare le Unità Immobiliari con la diligenza del "buon padre di famiglia", con impegno, durante il corso del rapporto di locazione, ad eseguire – a propria cura e spese e senza diritto ad alcun rimborso, per quanto occorra anche in deroga all'art. 1576 Cod. Civ. – tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, anche inerenti gli impianti, le riparazioni conseguenti a danni provocati da propria negligenza nell'uso delle Unità Immobiliari e degli impianti ivi esistenti, nonché gli interventi necessari per garantire alle Unità Immobiliari e relativi impianti la loro conformità alla normativa di volta in volta vigente secondo la loro destinazione o per evitare danni che ne comprometterebbero l'utilizzo, manlevando il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligandosi a fornire le certificazioni di legge.

In caso di inadempienza del Conduttore all'obbligo di eseguire le predette opere di manutenzione potrà provvedervi il Locatore, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta potendosi rivalere anche sul deposito monetario/fideiussione.

La manutenzione straordinaria delle Unità Immobiliari è a carico del Locatore, salvo il caso in cui gli interventi fossero determinati da colpa del Conduttore.

Il Locatore avrà diritto in ogni caso di effettuare, in qualunque tempo, sopralluoghi diretti a verificare l'eventuale necessità di interventi di manutenzione o riparazioni da eseguirsi nelle Unità Immobiliari, con obbligo del Conduttore di consentire tali accessi e di non ostacolarli e/o ritardarli, per nessuna ragione, motivo od eccezione.

In caso di opere di manutenzione straordinaria sulle Unità Immobiliari il Locatore si riserva la facoltà di apporre targhe e/o pannelli pubblicitari sulle Unità Immobiliari stesso per tutta la durata dei lavori.

Le Parti convengono che, anche in deroga all'art. 1584 del Cod. Civ., nessuna indennità o pretesa potrà essere vantata dal Conduttore per eventuali interventi effettuati sulle Unità Immobiliari dal Locatore.

Per tutte le opere nonché le eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, il Locatore, ove le stesse non siano rimovibili senza danno per le Unità Immobiliari, potrà, a proprio insindacabile giudizio, chiedere la rimessione in pristino dell'area ovvero ritenere le opere eventualmente eseguite eccezion fatta per gli Interventi di cui all'Allegato Sub "C". Per tutte le predette opere il Conduttore espressamente accetta che nulla gli spetterà, anche in caso di anticipata risoluzione del contratto, a titolo di indennizzo, risarcimento o compenso.

ARTICOLO 13 - DIVIETO DI PUBBLICITA'

E' fatto divieto al Conduttore di apporre all'esterno delle Unità Immobiliari scritte o cartelli pubblicitari, fatta eccezione per le proprie insegne e/o marchi salvo quanto espressamente accettato dal Locatore e previsto nel Regolamento Condominiale.

ARTICOLO 14 - INAPPLICABILITA' DELL'INDENNITA' PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	8 di 12
----------------------------------	---	---------

Poiché le Unità Immobiliari, ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35 e 37 della L. 27.7.1978, n. 392, verranno utilizzate esclusivamente per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico, il Conduttore prende atto che il Locatore non è tenuto, alla cessazione del rapporto di locazione, al pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento.

ARTICOLO 15 - RESPONSABILITA' PER DANNI

Il Conduttore è costituito custode delle Unità Immobiliari ed è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c..

Il Conduttore assume ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare, per qualsiasi causa imputabile al Conduttore, al personale ed alle cose del Locatore o a terzi (cose o persone), per fatto proprio o dei suoi aventi causa, dipendenti o preposti, nonché per danni diretti ed indiretti derivanti da incendio e scoppio (rischio locativo), inclusi eventuali danni arrecati ai vicini (ricorso terzi), impegnandosi a tenere sollevato ed indenne il Locatore da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo venisse a lui mossa da terzi.

A tal fine, il Conduttore si impegna a stipulare tassativamente entro 30 (trenta) giorni dalla consegna delle Unità Immobiliari e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto idonea polizza assicurativa RCT con massimale pari a Euro 1.500.000,00; per il rischio locativo con massimale pari a Euro 1.500,00 €/mq; e per la responsabilità ad esso incombente ai sensi degli artt. 1588 e 1611 del Cod. Civ. pari ad Euro 300.000,00 (di seguito la "Polizza") ed a fornirne copia al Locatore entro 30 giorni dalla data di decorrenza contrattuale determinata ai sensi del precedente articolo 3). Ove richiesto dal Locatore, il Conduttore dovrà fornire la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi per tutta la durata della locazione.

La mancata attivazione della predetta copertura assicurativa entro 30 giorni dalla data di decorrenza contrattuale determinata ai sensi del precedente articolo 3), attribuirà a Locatore la facoltà di risolvere il presente contratto senza necessità di alcuna ulteriore formalità ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare al Conduttore per fatto o omissione di adetti al servizio o alla manutenzione dello stabile o di terzi, o per la mancata fornitura di qualsiasi servizio nonché da ogni responsabilità per danni non imputabile al Locatore che potessero essere causati al Conduttore per fatto, omissione, colpa di altri conduttori/utilizzatori dell'Immobile, o di loro dipendenti o di terzi in genere, ed in particolare per danni causati da scassi, rotture, manomissioni, da tentato o consumato furto, da incendi, nonché per danni causati da umidità, invasioni o infiltrazioni di acque nell'Immobile, etc.

ARTICOLO 16 - FACOLTA' DI ACCESSO/ISPEZIONE

Durante la locazione il Locatore o suo incaricato possono, in ogni tempo, visitare/ispezionare le Unità Immobiliari per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti e/o degli interventi effettuati, e controllare che il Conduttore osservi tutti gli obblighi che incombono per legge o per contratto.

L'accesso/sopralluogo/ispezione potrà essere effettuato, senza preavviso, da personale espressamente autorizzato.

Entro 7 (sette) giorni dall'eventuale ricevimento di qualsiasi comunicazione, notizia o corrispondenza inviata da enti pubblici o pubbliche autorità o terzi in genere riguardante le Unità Immobiliari e/o il suo utilizzo (di seguito le "Comunicazioni"), il Conduttore dovrà informare per iscritto il Locatore, prestando al medesimo tutta la collaborazione ragionevolmente richiesta per la gestione delle tematiche oggetto delle Comunicazioni.

ARTICOLO 17 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO E DEL CREDITO

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	9 di 12
----------------------------------	---	---------

E' fatto divieto al Conduttore di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, le Unità Immobiliari o di darle in comodato parziale e/o totale a terzi, fatta salva specifica autorizzazione scritta del Locatore.

La violazione di uno qualunque di tali divieti produrrà, *ipso iure*, la risoluzione del presente contratto ex articolo 1456 c.c. per fatto e colpa del Conduttore, il quale resta obbligato a corrispondere il dovuto ed il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dal Locatore.

Il divieto di cui al primo comma del presente articolo non si applica qualora il Conduttore, previa comunicazione scritta al Locatore, sublocchi, ovvero conceda in comodato le Unità Immobiliari in tutto o in parte, a società dallo stesso costituite, controllate e/o partecipate e/o in ogni modo facenti parte del gruppo, restando in ogni caso solidalmente coobbligato con i propri aventi causa alle obbligazioni derivanti dal presente contratto. Il Conduttore si impegna altresì a fornire al Locatore documentazione esaustiva comprovante i predetti rapporti societari con il soggetto sublocatario, ivi compreso l'atto costitutivo di quest'ultimo.

Il Conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1407 c.c., presta sin d'ora esplicitamente il proprio preventivo assenso alla eventuale cessione, da parte di Locatore, del presente contratto ad altre società dalla stessa costituite, controllate e/o partecipate in misura anche minoritaria, le quali, per l'effetto, subentreranno in tutti i rapporti derivanti dallo stesso contratto.

Il Conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1264 c.c., presta esplicitamente il proprio preventivo assenso alla eventuale cessione a terzi, da parte del Locatore, dei crediti a qualsiasi titolo derivanti dal presente contratto.

ARTICOLO 18 - OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI E RINVIO ALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio dell'attività per la quale sono state locate le Unità Immobiliari, nonché ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni, infortuni, ed incendi. Per quanto non è previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 19 - CAUSE DI RISOLUZIONE ESPRESSA DEL CONTRATTO.

La presente locazione potrà essere risolta di diritto, a sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., qualora il Conduttore si renda inadempiente anche ad una sola delle seguenti clausole contrattuali, al cui esatto adempimento è stata espressamente subordinata la conclusione del presente contratto:

- a) il mancato pagamento nel termine di 15 (quindici) giorni dalla scadenza delle somme dovute a titolo di corrispettivo per l'esecuzione delle opere relative al Progetto di Completamento così come previsto dall'Articolo 3 (Esecuzione lavori di completamento e finitura)
- b) il mancato pagamento nel termine di 15 (quindici) giorni da ogni singola scadenza delle rate di canone così come previsto dall'Articolo 8 (Modalità e prova di pagamento);
- c) divieto di mutare, anche in parte, la destinazione dell'Immobile come previsto dal precedente Articolo 2 (Oggetto);
- d) mancata consegna della fideiussione prevista dall'Articolo 3 (Esecuzione lavori di completamento e finitura);
- e) mancata consegna della cauzione come previsto dall'Articolo 10 (Deposito Cauzionale);
- f) mancata consegna e mantenimento in vigore, per tutta la durata del contratto, delle polizze assicurative di cui all'Articolo 15 (Responsabilità per Danni);
- g) violazione del divieto di sublocazione e/o cessione del contratto come previsto dall'Articolo 17 (Sublocazione e cessione del contratto e del credito).

ARTICOLO 20 - MODIFICA DEL CONTRATTO

Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	10 di 12
----------------------------------	---	----------

Tutte le clausole di cui al presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico inscindibile contesto. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, né essere provata, se non effettuata per iscritto mediante apposito atto aggiuntivo.

ART. 21 - GESTIONE DEL CONTRATTO

Il Conduttore riconosce espressamente al Locatore la facoltà di affidare a terzi la gestione del presente contratto, secondo le modalità e con gli effetti che saranno comunicati al Conduttore medesimo.

ARTICOLO 22 - FORO COMPETENTE

Resta convenuto fra le Parti che le eventuali controversie e vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla cognizione del Foro del luogo ove sono site le Unità Immobiliari.

ARTICOLO 23 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Agli effetti fiscali e giudiziari le Parti dichiarano il proprio domicilio come segue:

- Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. - Via Nobel n° 2/A in PARMA (PR)

- STT Holding Spa – V.le Giovanni Falcone n° 30 in PARMA (PR)

Con l'intesa che, ove quest'ultimo venisse a mancare, il domicilio stesso si intenderà trasferito presso le Unità Immobiliari.

ARTICOLO 24 - ONERI FISCALI

Eventuali modifiche del regime fiscale non daranno luogo, in nessun caso, a variazioni dei corrispettivi pattuiti.

Il Locatore opta per l'applicazione dell'IVA, ai sensi dell'articolo 10, nn. 8 e 8-ter, lettera d) del D.P.R. 633/1972.

Il presente atto è inoltre soggetto all'imposta proporzionale di registro del 1% sul canone annuo ai sensi dell'articolo 40, comma 1-bis del D.P.R. 131/1986 e dell'articolo 5, comma 1, lettera a-bis) della Tariffa del D.P.R. 131/1986.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'imposta di registro sarà ripartita al cinquanta per cento tra di esse.

Alla registrazione provvederà il Locatore e le relative spese saranno poste a carico di entrambe le Parti nella misura del 50 % ciascuno.

Al fine della registrazione le Parti si danno reciprocamente atto che le Unità Immobiliari locate con il presente contratto risultano così accatastate:

Uffici: foglio Foglio 3 - Mappale 722 sub 87

Cantina: foglio Foglio 3 - Mappale 753 sub 8

Posti Auto: foglio Foglio 3 - Mappale 753 sub 176 - 177

ARTICOLO 25 - DICHIARAZIONI DELLE PARTI

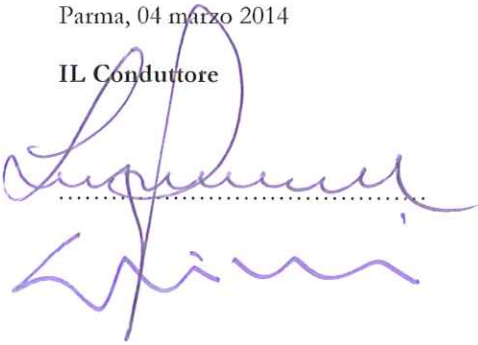
Per STT Holding S.p.A. Sigla:	Per Stazione Immobiliare S.c.a.r.l. Sigla:	11 di 12
----------------------------------	---	----------

Ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter, del D.Lgs. 192/2005, introdotto dal D.Lgs. 28/2011, il Conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'Immobile. In particolare, il Locatore consegna al Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, copia - che il Locatore dichiara conforme all'originale - dell'attestato di certificazione energetica, inerente l'Immobile, registrato in data 01/03/2014 dal quale risulta che l'Immobile è in classe energetica A

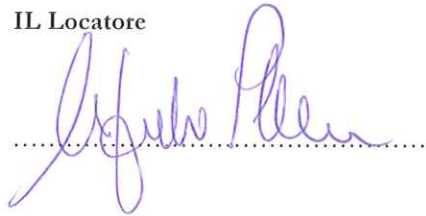
Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è stato oggetto di specifica negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari. Pertanto, in relazione ad esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civ..

Parma, 04 marzo 2014

IL Conduttore

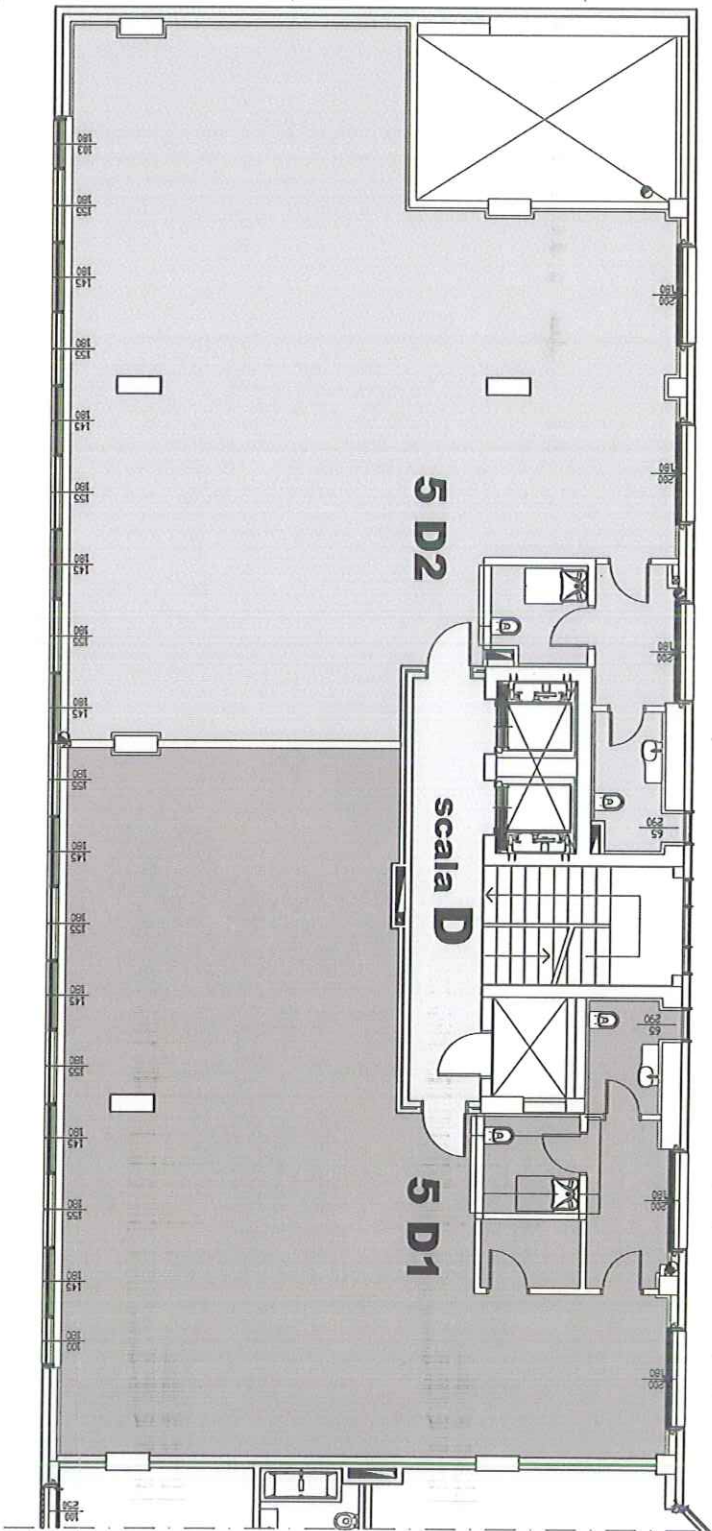


IL Locatore



piano **QUINTO**
scala **D**

ALLEGATO "A"



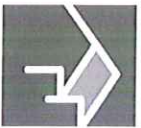
corte interna

[Handwritten signatures and a north arrow symbol]

Non effettuare misurazioni da questo disegno. Tutte le misurazioni devono essere verificate in cantiere

area@parma dimensione urbana

Compagnia Immobiliare Italiana



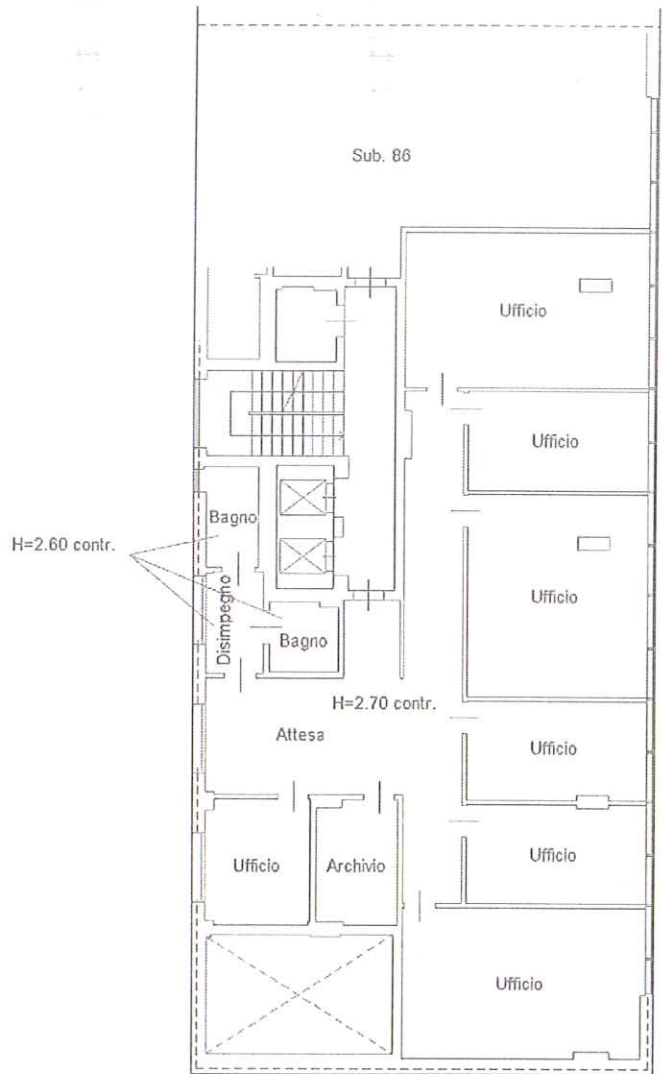
piano **5** scala **D**

ALLEGATO "A"

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Parma

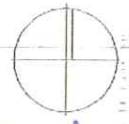
Dichiarazione protocollo n. 25881 del 28 FEB 2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Parma	
Viale Giovanni Falcone civ. 30/A	
Identificativi Catastali: Sezione: 1 Foglio: 3 Particella: 722 Subalterno: 87	Compilata da: Vicini Alessandro Isoritto all'albo: Geometri Prov. Parma N. 02120

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO QUINTO

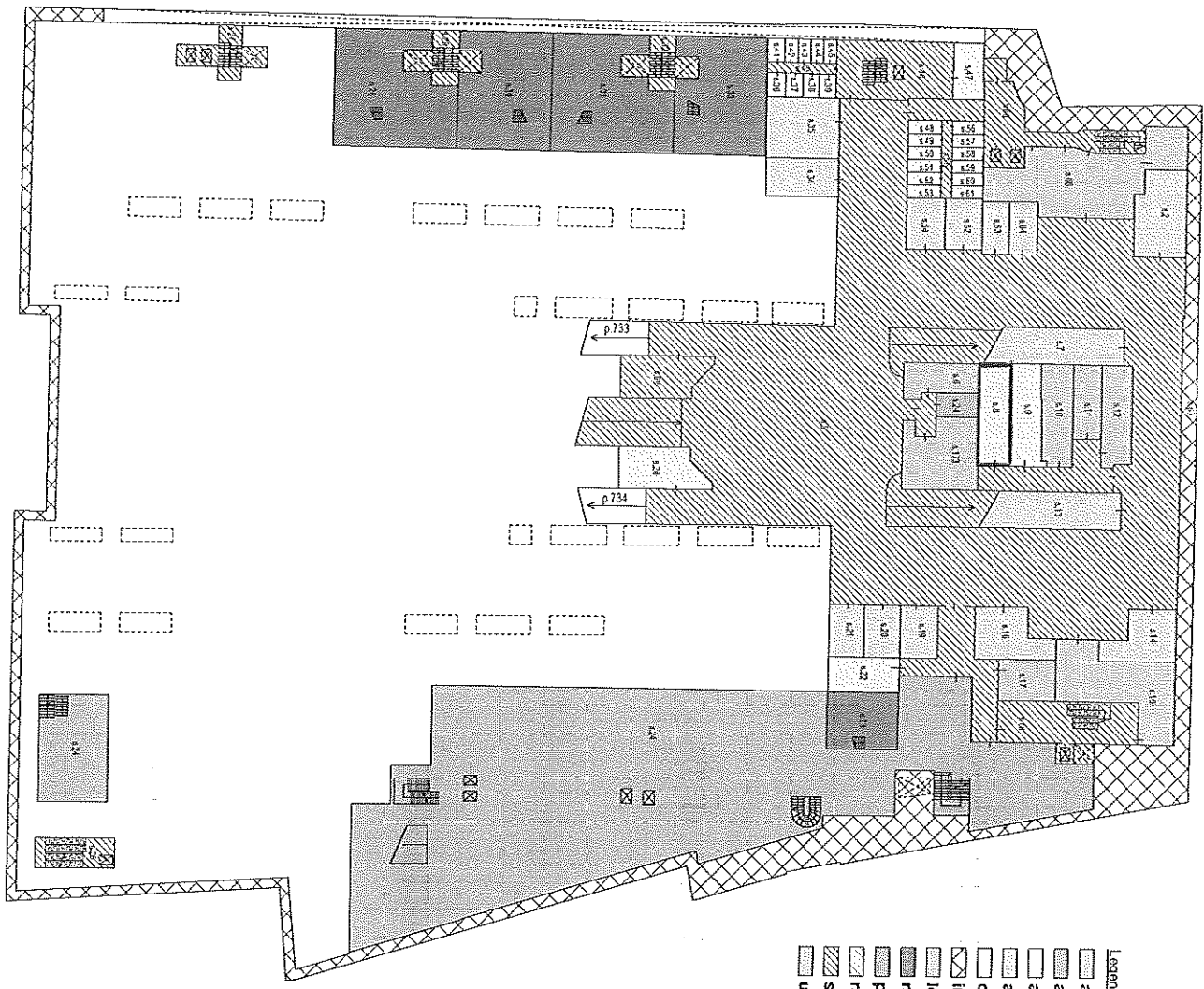
NORD



[Handwritten signatures in blue ink]

ALLEGATO "A"

- Legenda
- abitazione
 - albergo
 - area urbana
 - autorimessa
 - cantina
 - intercapedine
 - locale tecnico
 - negozio
 - posti auto
 - rampa
 - spazio comune
 - ufficio



STAZIONE SCARL - Bazaar accastellamento (Sezione 1 - Foglio 3)
Tavolo: Pianta piano primo interno

Parma, strada Alessandria
30 settembre 2013
Scala: 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Parma

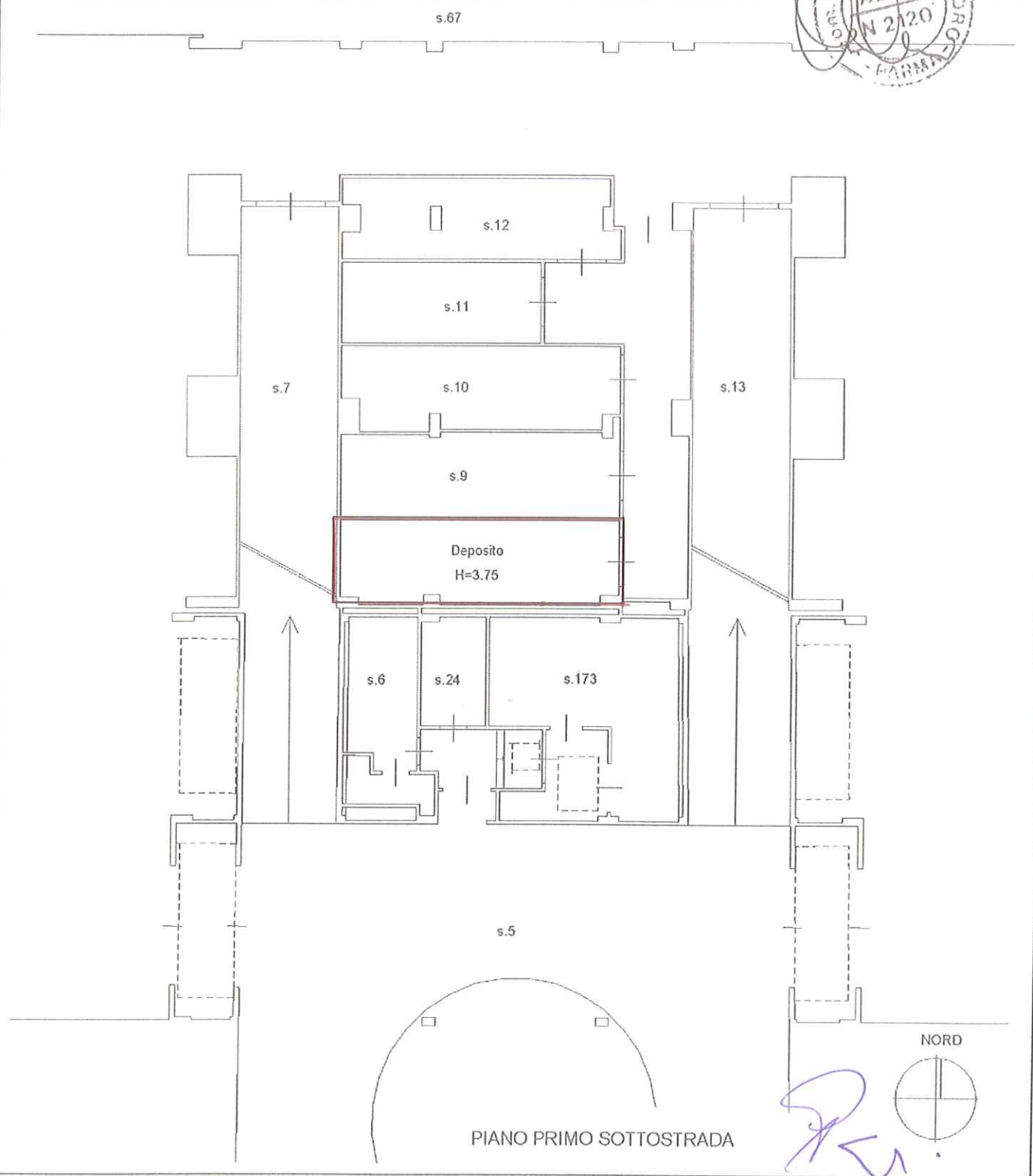
Dichiarazione protocollo n. 25971 del **28 FEB 2014**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Parma
Viale Paolo Borsellino civ. 14/A

Identificativi Catastali:
Sezione: 1
Foglio: 3
Particella: 753
Subalterno: 8

Compilata da:
Vicini Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Parma N. 02120

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "A"



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

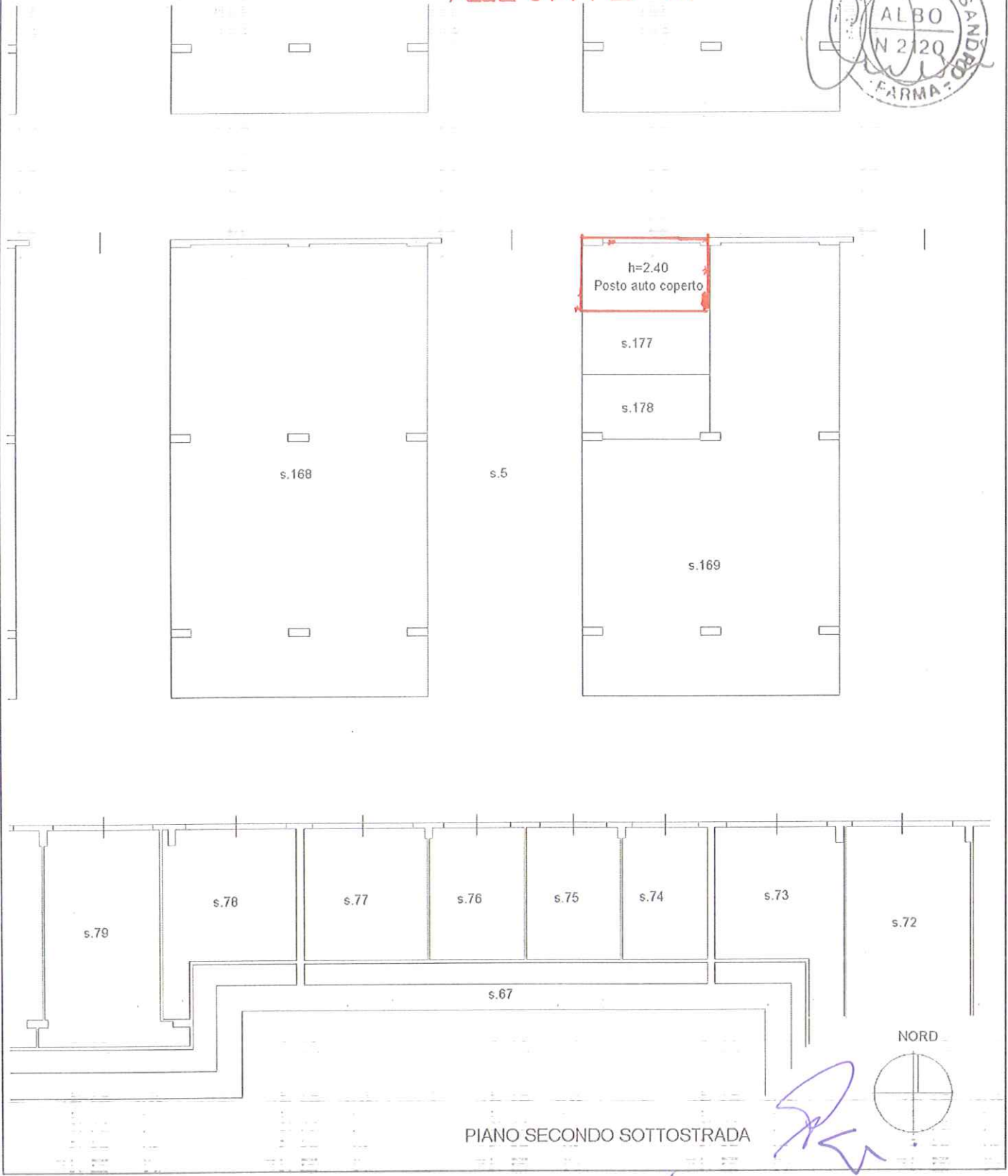
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Parma**

Dichiarazione protocollo n. 85971 del **28 FEB 2014**
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Parma
 Viale Paolo Borsellino oiv. 14/A

Identificativi Catastali: Sezione: 1 Foglio: 3 Particella: 753 Subalterno: 176	Compilata da: Vicini Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Parma
	N. 02120

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO "A"



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

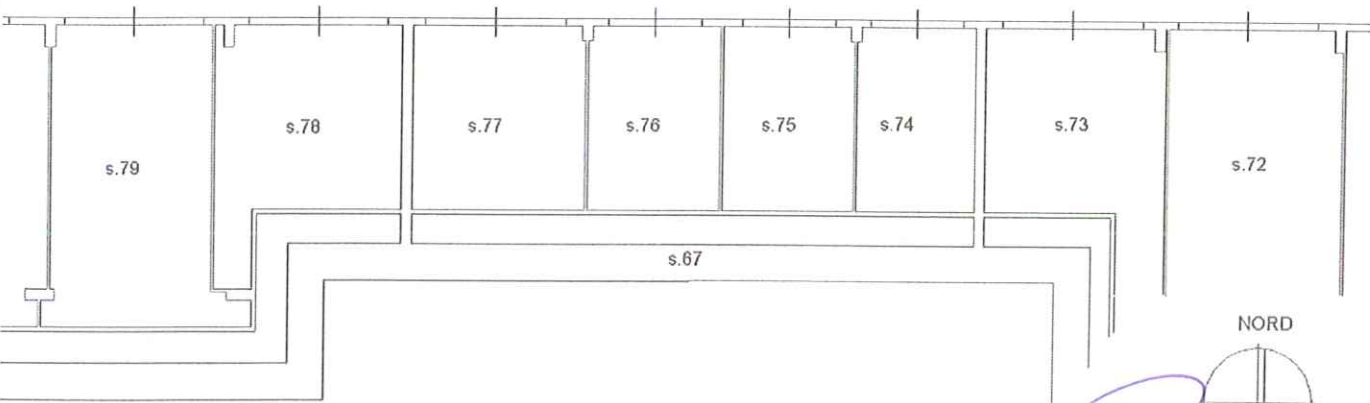
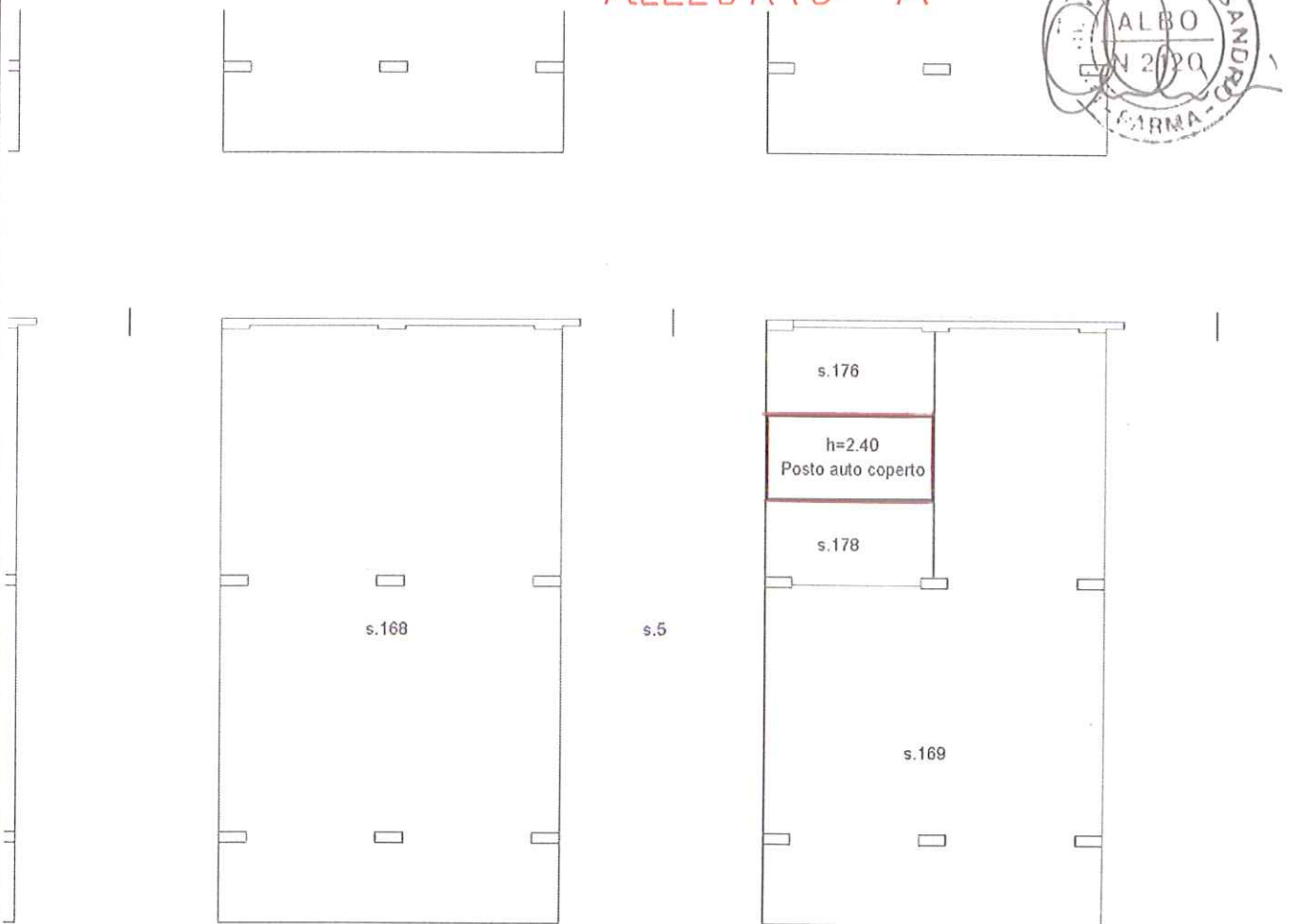
[Handwritten signature]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Parma

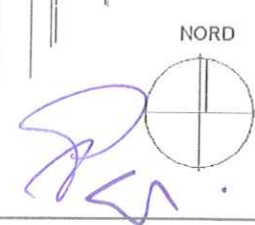
Dichiarazione protocollo n. <u>25771</u> del 28 FEB 2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Parma	
Viale Paolo Borsellino civ. 14/A	
Identificativi Catastali: Sezione: 1 Foglio: 3 Particella: 753 Subalterno: 177	Compilata da: Vicini Alessandro Isoritto all'albo: Geometri Prov. Parma N. 02120

Scheda n. 1 Scala 1:200

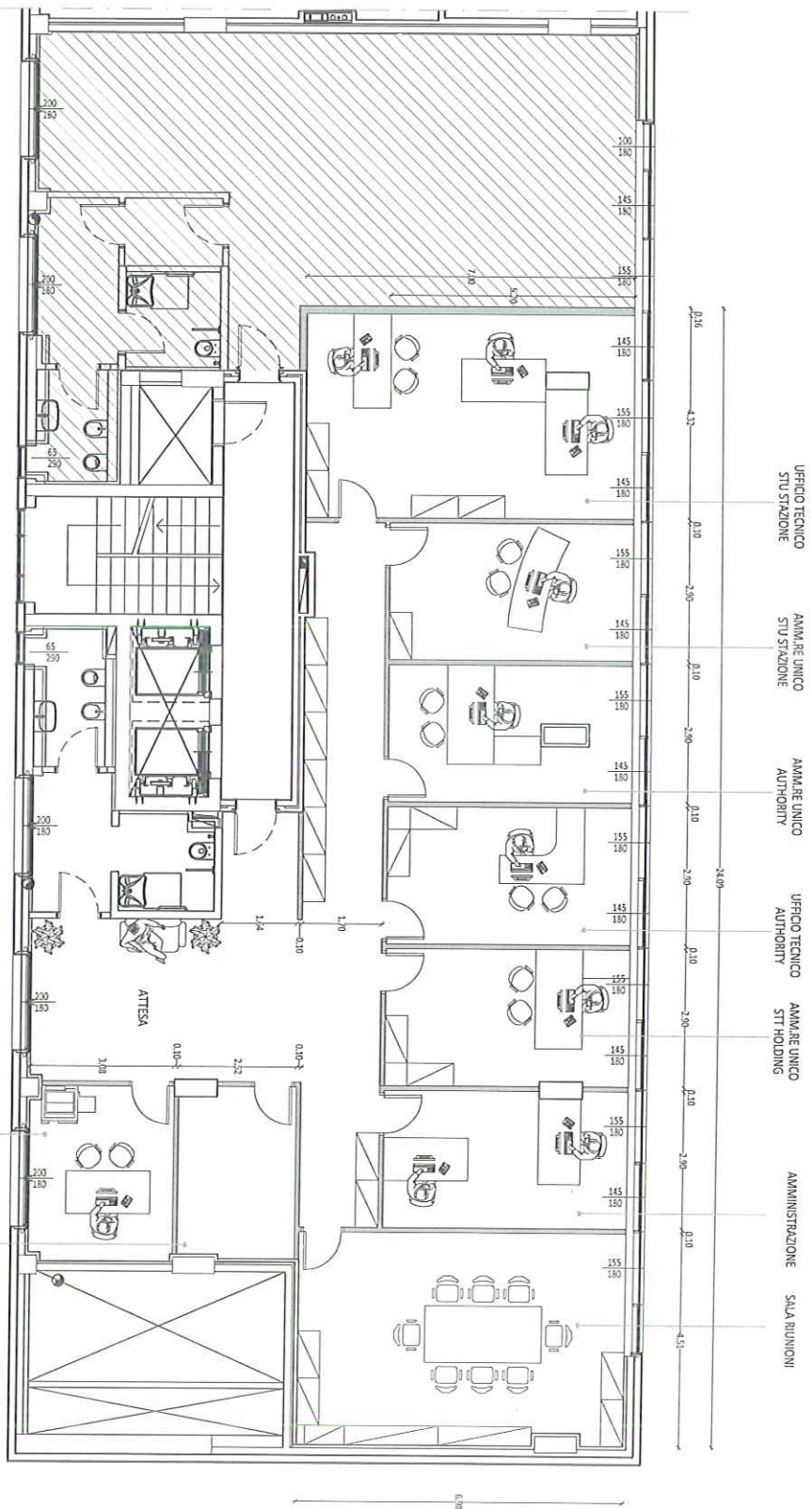
ALLEGATO "A"



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Handwritten signature



EDIFICIO G_PIANO QUINTO_UFFICIO D2_ARREDI
 scala 1:100

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

qualunque dei seguenti altri Fori: _____, _____, _____, _____, _____, _____,
_____, _____, _____, _____, _____, _____, _____,
_____. Qualora il Cliente rivesta la qualità di "consumatore" ai sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo
6 settembre 2005 n. 206 o sia persona fisica (qualificabile o meno come consumatore) per ogni controversia
é competente il Foro nella cui circoscrizione si trova il luogo di residenza o domicilio elettivo del Cliente
medesimo.

in cui

