

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata redatta e sottoscritta in duplice originale in data odierna, da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra:

- **MAXIMA S.R.L.**, con sede in Spilamberto (Mo), Via Bachelet n. 4, detentrica del codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 01937710349, in persona del signor **Ballotta Ruggero**, nato a Savignano sul Panaro (Mo) il giorno 28/01/1954, residente e domiciliato in Marano sul Panaro (Mo), Via Mascagni n. 49, codice fiscale: BLL RGR 54A28 I473E, che interviene ed agisce nel presente contratto in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della società, a ciò autorizzato in forza delle vigenti pattuizioni sociali, di seguito semplicemente indicata anche come "locatore" o "parte locatrice" - da un lato

e

- **DEMOCENTER-SIPE S.C.A.R.L.**, con sede a Modena (MO), Via Vignolese n. 905, detentrica del codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena 01989190366, in persona del signor **Mantovani Ing. Alberto** nato a Mirandola (MO) il giorno 8/05/1937 domiciliato per la carica in Modena (MO) Via Vignolese n. 905, che interviene ed agisce nel presente contratto in qualità di presidente della società, nel prosieguo indicato anche come "conduttore" ovvero "parte conduttrice", dall'altro; entrambi nel prosieguo indicati anche congiuntamente come "Parti"



PREMESSO

a) che la società Maxima S.r.l. è in possesso di una consistenza immobiliare sita in comune di Spilamberto (MO), Via V. Bachelet n. 4, composto da fabbricato ad uso commerciale ai piani terra e primo identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 35, mappale 506, cat. D/8;

b) che il possesso dell'immobile di cui sopra deriva dalla stipula di un contratto di leasing immobiliare n. 10114 del 28 dicembre 2009 con la società di leasing ABF LEASING Spa, con sede in Milano, Piazza Ercolea n.9;

c) che il contratto di cui sopra, all'art.8 prevede per l'utilizzatore "Maxima S.r.l." l'impegno a non sublocare l'immobile o comunque concederlo in uso a terzi, salvo diverso accordo scritto tra le parti;

d) che l'utilizzatore "Maxima S.r.l." ha fatto espressa richiesta ad ABF LEASING Spa per poter sub locare parte dei locali del primo piano – meglio identificati nella planimetria allegata *sub a)* – alla DEMOCENTER-SIPE S.C.A.R.L., ottenendone l'autorizzazione scritta;

e) che la società Democenter-Sipe S.c.a.r.l. è interessata all'utilizzo di parte di tale immobile, e più precisamente, i locali del primo piano, per svolgere l'attività di trasferimento tecnologico, creazione d'impresa con attività d'incubazione di start-up e spin-off (progettazione e ricerca) e che la società Democenter-Sipe S.c.a.r.l. e' a conoscenza dell'esistenza del suddetto contratto di leasing e che il presente contratto di locazione ordinaria deve intendersi necessariamente limitato e condizionato da quanto previsto dal contratto di locazione finanziaria ;

f) che la Parte Locatrice ha manifestato la propria disponibilità a concedere in locazione alla Parte Conduttrice i locali meglio identificati nella planimetria

allegata *sub a*);

tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

A) Le premesse ed i loro allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.

B) La **MAXIMA S.R.L.** concede in locazione alla **DEMOCENTER-SIPE S.C.A.R.L.**, che per mezzo del suo titolare accetta, i locali descritti in premessa e meglio identificati nella planimetria allegata alla presente scrittura privata mediante evidenziazione di colore giallo.

C) Il presente contratto di locazione commerciale è regolato dai seguenti patti e condizioni:

1) DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dal giorno **1° MAGGIO 2011** e scadenza il giorno **30 APRILE 2017**.

In caso di mancato esercizio da parte del Locatore della facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza, a norma dell'art. 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il contratto medesimo si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di sei anni.

Il contratto in oggetto si rinnoverà di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

2) CANONE

Il corrispettivo per la locazione viene di comune accordo pattuito e fissato dalle parti in complessivi € 23.000,00 (ventitremila/00) annui oltre ad IVA da corrispondersi secondo le modalità di pagamento indicate nel successivo punto 4).

Detto canone è da intendersi comprensivo dei costi per i consumi di energia elettrica, acqua e gas per riscaldamento e raffrescamento le cui utenze resteranno in capo al Locatore.

3) AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione di cui al punto 2) del presente contratto sarà aggiornato annualmente, con decorrenza dalla data del 1° MAGGIO 2012, sulla base delle variazioni fornite dall'ISTAT, in misura pari al 75% dell'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Tale aumento verrà applicato dal mese di MAGGIO con riferimento alla variazione calcolata relativamente al mese di APRILE e così ad ogni successivo anno di locazione. In presenza di norme di legge cogenti e vigenti nel corso del rapporto di locazione, in materia di aggiornamento del canone, si applicheranno tali norme.

4) MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE

I pagamenti delle somme dovute dalla Parte Conduttrice alla Parte Locatrice, a titolo di corrispettivo della citata locazione, così come determinati ai punti 2) e 3) del presente contratto, dovranno essere effettuati in rate bimestrali anticipate, ciascuna pari a complessivi € 3.833,33 (tremilaottocentotrentatre/33) oltre ad IVA, da pagarsi anticipate entro il giorno 10 del primo mese di riferimento mediante bonifico bancario c/o B.P.E.R. sede Vignola CODICE IBAN : IT31K 05387 67075 000001240238 e comunque dopo la presentazione di regolare fattura da parte del locatore.

5) DEPOSITO CAUZIONALE

Non è previsto alcun deposito cauzionale.

6) PAGAMENTI RITARDATI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La Parte Conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone

di locazione e, in difetto, la Parte Locatrice si riserva la facoltà di applicare gli interessi moratori, in misura pari al Prime Rate Abi in vigore, maggiorato di tre punti percentuali.

La Parte Condittrice non potrà inoltre far valere alcuna azione e/o eccezione, se non ad avvenuto pagamento di tutte le rate scadute.

Le parti di comune accordo convengono altresì che il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, in aggiunta al decorso degli interessi moratori di cui sopra, produce, a norma dell'art. 1456 Codice Civile, la risoluzione ipso iure del contratto.

La risoluzione, l'annullamento, la dichiarazione di nullità o inefficacia, l'anticipata conclusione del contratto di locazione finanziaria con ABF LEASING SPA, determineranno l'automatica ed immediata cessazione del presente contratto, anche se non sia ancora maturata la durata prevista dal contratto stesso o dalla legge, salvo che il sublocatario provveda al regolare pagamento dei canoni di locazione ordinaria direttamente ad ABF LEASING. In caso contrario si riconosce ad ABF LEASING SPA la legittimazione a far valere direttamente nei suoi confronti tutti i diritti e le azioni necessari per ottenere il rilascio dell'immobile e la liberazione dello stesso da persone e cose.

7) DESTINAZIONE D'USO

La Parte Condittrice si impegna a destinare le consistenze immobiliari oggetto della presente locazione ad uso ufficio, per l'esercizio dell'attività di trasferimento tecnologico, creazione d'impresa con attività d'incubazione di start-up e spin-off.

La società Democenter-Sipe S.c.a.r.l. non potrà in nessun caso variare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente contratto; è vietata la cessione, anche parziale, del presente contratto, così come l'ulteriore sub-locazione.

La Parte Condittrice potrà, sempre previo consenso del locatore e di ABF Leasing

S.p.a. da acquisire in forma scritta, esporre cartelli ed insegne pubblicitarie.

I locali oggetto della locazione non comporteranno alcun contatto diretto con il pubblico.

9) RESPONSABILITA' PER DANNI DERIVANTI DALL'USO DEI LOCALI

La Parte Condittrice, dal momento di presa in consegna dei locali e pertanto dalla data di stipula del presente contratto, viene costituita custode dei locali oggetto della locazione, con l'obbligo di conservarli con la diligenza del buon padre di famiglia, e ne risponderà in caso di deterioramento, distruzione, nonché per eventuali danni arrecati alla Parte Locatrice e/o terzi, a meno che non provi che il deperimento o il perimento sia dovuto a causa a lei non imputabile.

Parimenti, dal momento di presa in consegna dei locali e pertanto dalla data di stipula del presente contratto, la Parte Condittrice è responsabile sia verso la Parte Locatrice sia verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato ed in particolare per incendio, per ostruzione di scarichi e colonne di immondizie, per spandimenti di acqua e per fughe di gas.

Dalla data di stipula del presente contratto, la Parte Condittrice esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivare da fatti e/o atti dolosi o colposi propri, dei collaboratori, dei dipendenti e dei terzi in genere. La Parte Locatrice è esonerata altresì, dalla data di stipula del presente contratto, da responsabilità in caso di vizi, guasti o altri difetti che diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito dei locali locati, compresa l'interruzione dei servizi, dovute a cause non dipendenti dalla sua volontà. In caso di mancato temporaneo godimento di parte delle unità immobiliari locate dovuto all'esecuzione di riparazioni urgenti, alla Parte Condittrice non compete alcun risarcimento di

danno purchè i lavori vengano eseguiti il più sollecitamente possibile nonché, per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze della Parte Condittrice stessa.

La Parte Condittrice si obbliga altresì ad osservare e far osservare ai suoi dipendenti, collaboratori o terzi il regolamento interno dello stabile, ove esistente, che dichiara di conoscere e di accettare, e comunque si obbliga a rispettare e a far rispettare dai suoi dipendenti, collaboratori o terzi le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10) ISPEZIONI E CONTROLLI

La società Maxima S.r.l. e la società Democenter-Sipe S.c.a.r.l. riconoscono ad ABF LEASING SPA il diritto di effettuare in ogni momento ogni opportuna ispezione e verifica dell'immobile e dei relativi impianti, nei normali orari di lavoro.

11) SPESE D'USO E GODIMENTO DEI LOCALI

Come già indicato al punto 2 del presente contratto, poiché già comprese nel canone, resteranno a carico del Locatore le spese relative al godimento dei locali e degli impianti quali: le spese inerenti alle utenze per la fornitura di energia elettrica, di acqua, di gas, di imposta sui rifiuti solidi ed urbani. Sono a carico del Condittole le spese telefoniche, le spese di pulizia locali per la parte competente.

12) MANUTENZIONI, RIPARAZIONI E MIGLIORIE INCREMENTATIVE

La Parte Condittrice si assume inoltre a proprio carico, con effetto dalla data di presa in consegna dei locali oggetto del contratto, tutte le spese per le riparazioni di piccola manutenzione, quali quelle relative agli impianti, agli infissi, ed alle superfici di muri e soffitti, come per legge, mentre quelle di manutenzione straordinaria saranno a carico della Parte Locatrice.

Le eventuali modifiche e migliorie incrementative apportate dalla Parte Condittrice ai locali oggetto del presente contratto, anche se eseguite con il preventivo consenso del Locatore e di ABF Leasing S.p.a., rimarranno definitivamente acquisite a favore

della Parte Locatrice senza obbligo di corresponsione di alcuna indennità, rimborso o corrispettivo, e fatto comunque, ed in ogni caso, salvo l'obbligo della Parte Conduttrice di ripristinare, dietro semplice richiesta della controparte, a propria cura e spese, le iniziali condizioni esistenti all'atto della consegna dei locali.

13) POLIZZE ASSICURATIVE

L'onere della stipulazione delle polizze assicurative ed il pagamento dei rispettivi premi sarà così ripartito:

- il Locatore assicurerà convenientemente l'immobile contro i rischi da incendio, catastrofi, calamità e intemperie naturali e la responsabilità civile verso terzi; la polizza incendio conterrà espressa rinuncia al diritto della compagnia di assicurazione di esercitare azione di rivalsa nei confronti della Parte Conduttrice;
- in caso di sinistro l'indennizzo pagato sarà utilizzato per la ricostruzione dell'immobile o il ripristino delle parti distrutte. La Parte Conduttrice sarà esonerata dal pagamento del canone fino alla rimessa a disposizione dei locali ristrutturati; tale esonero riguarderà solo la porzione di immobile resa inagibile e sarà proporzionato alla stessa.
- Il Condatore, dalla data di presa in consegna dei locali oggetto del presente contratto, assicurerà le merci e le attrezzature contro il rischio da incendio e la responsabilità civile verso terzi per la conduzione dell'esercizio; la polizza incendio conterrà espressa rinuncia al diritto della compagnia di assicurazione di esercitare azione di rivalsa nei confronti della Parte Locatrice.

14) IDONEITA' DEI LOCALI E LORO RESTITUZIONE

La Parte Condatrice, avendo esaminato i locali oggetto della locazione, dichiara di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti di qualsiasi genere e pertanto si obbliga a riconsegnarli, al termine della locazione,

nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

15) CLAUSOLA PENALE PER RITARDATA LIBERAZIONE DEI LOCALI

Nell'ipotesi di mancata o ritardata liberazione dei locali, in seguito a cessazione del contratto, risoluzione del medesimo, sfratto di morosità, o qualsiasi altro titolo, la Parte Conduttrice si impegna a corrispondere alla Parte Locatrice, in aggiunta al normale canone di locazione, una somma di denaro a titolo di penale per il risarcimento del danno che le parti convengono di comune accordo di fissare in misura pari al 30% (trenta per cento) del canone di locazione per ogni mese o frazione di mese di ritardo nel rilascio dei locali medesimi, fatto comunque ed in ogni caso salvo il risarcimento per eventuali maggiori danni.

16) DOMICILIAZIONE DELLA PARTE CONDUTTRICE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque li detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Ogni eventuale variazione di domiciliazione dovrà essere prontamente comunicata alla parte locatrice, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

17) SPESE DI REDAZIONE, DI BOLLO E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO, IMPOSTE.

Le parti convengono di comune accordo che le spese relative alla stesura della presente scrittura privata sono a carico delle Parti contraenti medesime in uguale misura. Le eventuali spese relative all'imposta di bollo per lo stesso contratto e quelle per le quietanze di pagamento, nonché le spese inerenti l'imposta di registro dovuta all'atto della registrazione del presente contratto saranno a carico in uguale misura delle parti contraenti ai sensi dell'art. 8 Legge 27 luglio 1978, n. 392. In caso

di recesso anticipato della parte conduttrice dal presente contratto, le imposte e le spese relative alla risoluzione anticipata saranno a suo esclusivo carico.

Ai sensi delle vigenti disposizioni dell'art. 10 D.p.r. n. 633/1972, *il locatore dichiara di optare per l'applicazione dell'I.V.A. al presente contratto*, con espressa accettazione del conduttore.

Qualora dovessero intervenire modifiche normative in materia di I.V.A., le Parti convengono fin da ora di adeguarsi alle stesse, riservando tuttavia al solo locatore la facoltà di optare per l'applicazione o meno di quelle, fra le novità normative medesime, delle quali sia disposta l'applicazione facoltativa.

La medesima pattuizione viene espressamente convenuta per qualsiasi tipologia di tributo, imposta, tariffa che dovesse trovare applicazione nel presente contratto in forza di disposizioni di legge o regolamentari introdotte nel corso della sua vigenza.

Si conviene inoltre che gli importi relativi a tali tributi, imposte, tariffe debbano intendersi a carico del conduttore al quale, se anticipati dal locatore o dallo stesso assolti in qualità di soggetto passivo/tenuto al pagamento, verranno riaddebitati in aggiunta al canone convenuto all'articolo 4 del presente contratto.

18) PRIVACY

In riferimento alla legge n. 675/96, c.d. legge sulla "Privacy", e successive modifiche ed integrazioni, di cui alle disposizioni del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196, il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali, purchè si tratti di incombenze originate dal contratto stesso.

19) DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Per quanto non contemplato nel sopraesteso atto, le parti si impegnano a fare espresso riferimento alle norme del Codice Civile, alle Leggi speciali, con particolare riferimento alla Legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni ed

integrazioni, salve le esplicite rinunce convenute negli articoli precedenti, agli usi ed alle consuetudini vigenti in materia, che si intendono qui richiamati.

20) FORO COMPETENTE

Ogni eventuale controversia in ordine all'interpretazione ed esecuzione del contratto, ed ogni questione direttamente o indirettamente influente sul contenuto del contratto stesso sarà devoluta al Foro di Modena in via esclusiva.

* * *

La presente scrittura privata si compone di numero 13 pagine che le Parti dichiarano, dopo averne attentamente preso visione, di approvare e sottoscrivere integralmente in ogni loro parte. Qualsiasi modifica al contratto di locazione sarà valida ed efficace solo se approvata per iscritto.

Allegati: A) Planimetria dei locali locati

Letto, confermato, sottoscritto

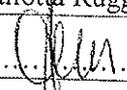
Spilamberto, (Mo), li 30/04/2011.....

PARTE LOCATRICE

Per MAXIMA S.R.L.

Ballotta Ruggero

MAXIMA S.R.L.

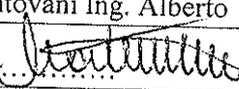
..........

PARTE CONDUTTRICE

Per DEMOCENTER-SIPE S.C.A.R.L.

Mantovani Ing. Alberto

**DEMCENTER-SIPE SCARL
MODENA**

..........

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti rubricati

1) DURATA, 3) AGGIORNAMENTO DEL CANONE, 6) PAGAMENTI
RITARDATI E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA, 7) DESTINAZIONE
D'USO, 8) SUBLOCAZIONE, 9) RESPONSABILITA' PER DANNI DERIVANTI
DALL'USO DEI LOCALI, 10) ISPEZIONI E CONTROLLI, 11) SPESE D'USO E
GODIMENTO DEI LOCALI, 12) MANUTENZIONI, RIPARAZIONI E
MIGLIORIE INCREMENTATIVE, 13) POLIZZE ASSICURATIVE, 14)
IDONEITA' DEI LOCALI E LORO RESTITUZIONE, 15) CLAUSOLA PENALE
PER RITARDATA LIBERAZIONE DEI LOCALI, 19) DISPOSIZIONI
GENERALI E FINALI, 20) FORO COMPETENTE.

Spilamberto (MO), li 30/04/2011.....

PARTE LOCATRICE

Per MAXIMA S.R.L.

Ballotta Ruggero

[Signature]

MAXIMA S.R.L.

PARTE CONDUTTRICE

Per DEMOCENTER-SIPE S.C.A.R.L.

Mantovani Ing. Alberto

[Signature]

DEMCENTER-SIPE SCARL
MODENA

Registato il 30/04/2011

N° 7707

233,72

() Firma in esito del
Direttore provinciale

[Signature]