

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.a.s. di Ruggero Ballotta & C.**, con sede in Spilamberto (Mo),

Via Bachelet n. 4, codice fiscale 01937710349 e partita IVA 02512500360,

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 legale rappresentante, di seguito

semplicemente indicata anche come "locatore" o "parte locatrice"

e

- **FONDAZIONE DEMOCENTER-SIPE**, con sede a Modena (MO), Via

Vignolese n. 905, codice fiscale e Partita IVA 01989190366, in persona del

Presidente e legale rappresentante Erio Luigi Munari,

nel prosieguo indicato anche come "conduttore" ovvero "parte conduttrice"

entrambi nel prosieguo indicati anche congiuntamente come "Parti"

PREMESSO

a) che la società Maxima. 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 Erculea n.9;

c) che è in essere un contratto di locazione tra la società Maxima e la



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Fondazione Democenter-Sipe in data 30 aprile 2011, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 30 maggio 2011 al N. 7707 atti Privati Serie 3 avente ad oggetto alcuni locali nell'immobile indicato;

d) che la Fondazione Democenter-Sipe ha manifestato l'interesse ad estendere la locazione ad alcuni locali siti al pianterreno e ad un ufficio al piano superiore meglio identificati nella planimetria allegata alla presente scrittura mediante evidenziazione di colore giallo;

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

f) che l'utilizzatore Maxima ha fatto espressa richiesta ad ABF LEASING Spa per poter sub locare parte dei locali del piano terra e primo – meglio identificati nella planimetria allegata *sub a)* – alla Fondazione Democenter-Sipe, ottenendone l'autorizzazione scritta;

g) che la Fondazione Democenter-Sipe è interessata ad integrare la consistenza immobiliare già concessa in locazione con il contratto di cui sopra per svolgere l'attività di trasferimento tecnologico, creazione d'impresa con attività d'incubazione di start-up e spin-off (progettazione e ricerca);

h) che la Fondazione Democenter-Sipe è 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;

i) che la società Maxima ha manifestato la propria disponibilità a concedere in locazione alla Fondazione Democenter-Sipe i locali meglio identificati nella planimetria allegata;

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) **MAXIMA** concede in locazione a **DEMOCENTER-SIPE**, 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 sei anni con decorrenza dal giorno 1 dicembre 2012 e scadenza il giorno 30 novembre 2018. In caso di mancato esercizio da parte del Locatore della facoltà di diniego di rinnovazione 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 dei locali di cui sopra viene di comune accordo pattuito e fissato dalle parti in complessivi € 24.000,00 (ventiquattromila/00) IVA esclusa da corrispondersi secondo le modalità di pagamento indicate nel successivo punto 4). Detto canone è da intendersi non comprensivo dei costi per i consumi di energia elettrica, acqua e gas per riscaldamento e raffrescamento, tariffa igiene

ambientale (ex TARSU). Il Locatore autorizza fin d'ora il conduttore alla eventuale volturazione delle utenze.

3) AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione di cui al punto 2) del presente contratto sarà aggiornato annualmente, con decorrenza dal 1 dicembre 2013, 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:

4) MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE

I pagamenti delle somme dovute dalla parte Conduttrice alla Parte Locatrice, a titolo di corrispettivo della citata locazione, dovranno essere effettuati in rate bimestrali anticipate, ciascuna pari a complessivi € 4.840,00 IVA inclusa, da pagarsi entro il giorno 10 del primo mese di riferimento mediante bonifico bancario c/o UNIPOL BANCA filiale Vignola CODICE IBAN: IT43P 03127 67070 000000002074 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 Conduttrice non potrà inoltre far valere alcuna azione e/o eccezione, se non ad avvenuto pagamento di tutte le rate scadute.

Le Parti convengono altresì che il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, in aggiunta al decorso degli interessi moratori di cui sopra, produce ai

sensi dell'art. 1456 c.c., 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 S.p.A., 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 derivanti dal presente contratto direttamente ad ABF LEASING. In caso contrario si riconosce ad ABF LEASING 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 E SUBLOCAZIONE

La Parte Conduttrice si impegna a destinare le consistenze immobiliari oggetto della presente locazione ad uso ufficio e magazzino, per l'attività di trasferimento tecnologico e di creazione d'impresa con attività d'incubazione di start-up e spin-off (progettazione e ricerca). La Parte conduttrice 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 Conduttrice potrà, sempre previo consenso del locatore e di ABF LEASING da acquisire in forma scritta, esporre cartelli ed insegne pubblicitarie.

8) RECESSO

La Parte Conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto secondo quanto stabilito dall'art. 27 c. 7 L. 392/78 dandone avviso alla Parte Locatrice mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

La Parte Conduttrice, 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 Conduttrice 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 Conduttrice 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 Conduttrice 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 Conduttrice stessa.

La Parte Conduttrice 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 e la Fondazione Democenter-Sipe riconoscono ad ABF LEASING 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

Sono a carico della Parte Conduttrice 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 Conduttore, altresì, le spese telefoniche, le spese di pulizia locali per la parte competente.

12) MANUTENZIONI, RIPARAZIONI E MIGLIORIE INCREMENTATIVE

La Parte Conduttrice 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 Conduttrice 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 Conduttore, 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 Conduttrice, 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) 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.

16) 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 ugual 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 ugual 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.

17) PRIVACY

In riferimento al 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.

18) 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.



19) 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 11 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), lì 01/12/2012.....

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE

Per MAXIMA s.a.s

Per FONDAZIONE DEMOCENTER-SIPE

Ballotta Ruggero

Erio Luigi Munari

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 E SUBLOCAZIONE, 8), RECESSO, 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, 18)
DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI, 19) FORO COMPETENTE.

Spilamberto (Mo), li 01/12/2012

PARTE LOCATRICE

Per MAXIMA s.a.s

Ballotta Ruggero

PARTE CONDUTTRICE

Per FONDAZIONE DEMOCENTER-SIPE

Erio Luigi Munari

AGENZIA DI CREDITO
DIREZIONE REGIONALE
Lombardia
Per il 28 DIC. 2012

N. 4486

€ 240,00 Annuo Sopravvissuto/oo

(*) Finanziaria del Credito

IMPIEGATA
Finanziaria del Credito



AGENZIA DI SERVIZI

Dirigente

28 DIC. 2012

4496
ESSENTE - Acc 2

J

UNIMEDICATA
Farmacia Codoluppi

