

A.G.E.S. S.p.A. protocollo

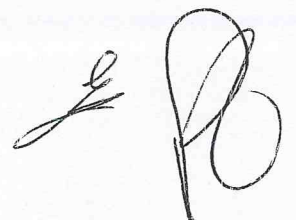
numero

datata 16/5/06

Ricevuto alla F4

LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE

CENTRO COMMERCIALE DI BRIANZA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a large, looped 'P'.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Indice

CONTRATTO DI LOCAZIONE	1
I - PREMESSE	2
DATI SUL CENTRO COMMERCIALE NEL QUALE E' UBICATA L'UNITÀ OGGETTO DEL CONTRATTO	2
II - PATTI SPECIALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	3
Art. 2) Oggetto del contratto.....	3
Art. 3) Destinazione d'uso dell'unità/Sanzioni.....	3
Art. 4) Durata del contratto	3
Art. 10) Allestimento e manutenzione dell'unità	
Art. 18) Canone di locazione	3
Art. 19) - 22) Pagamento del canone – Oneri.....	3
Art. 21) Garanzia	3
ALTRI PATTI SPECIALI	4
III - CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	5
TITOLO I - OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO	6
Art. 1) Obbligazioni delle parti.....	6
Art. 2) Oggetto del contratto.....	6
Art. 3) Destinazione d'uso dell'unità/Sanzioni.....	6
Art. 4) Durata del contratto	6
Art. 5) Autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività	7
TITOLO II - CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE E DI GESTIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DEL CONTRATTO	8
Art. 6) Autorizzazioni amministrative / Penali.....	8
Art. 7) Regolamenti	8
Art. 8) Associazione degli Esercenti il Commercio ed Amministrazione dell' Associazione e del Centro.....	9
Art. 9) Gestione dell'attività di cui all'Art.3)	9
Art. 10) Allestimento dell'unità e manutenzione/Penali.....	9-10
Art. 11) Ricorsi Vari	11
Art. 12) Inadempimenti	11
Art. 13) Restituzione dell'unità al termine della locazione	11
Art. 14) Assicurazioni sottoscritte dal Locatore	11-12
Art. 15) Assicurazioni sottoscritte dal Conduttore.....	12
Art. 16) Rinuncia alla rivalsa	12-13
TITOLO III - CANONE ED ONERI	13
Art. 17) Canone	13
Art. 18) Canone di locazione	13

Art. 19) Pagamento del canone	13
Art. 20) I.V.A.	13
Art. 21) Garanzia	13
Art. 22) Oneri	14
Art. 23) Imposte.....	15
Art. 24) Interessi di mora	15-17
TITOLO IV - DISPOSIZIONI VARIE	
Art. 25) Clausola risolutiva	18
Art. 26) Indivisibilità della locazione.....	16
Art. 27) Sublocazione	16
Art. 28) Cessione del contratto.....	16-19
Art. 29) Spese.....	17
Art. 30) Competenza	17
Art. 31) Elezione di domicilio	17
Art. 32) Consenso D. Lgs n. 196/2003	17-20



CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

La **KLECAR ITALIA S.p.a.** P. IVA, C.F. e n. d'iscrizione al Registro delle Imprese di Milano n. 03590080960 R.E.A. Milano n. 1685931 - Capitale Sociale Euro 15.000.000,00 i.v., società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della **KLECAR PARTICIPATIONS ITALIE SAS** o suoi aventi causa, qui rappresentata dal Dott. Grenet Philippe nato a Vichy (Francia) il 08/05/1963 in qualità di Procuratore Speciale,

il Locatore, da una parte

e

A.GE.S. S.p.a., con sede in Paderno Dugnano (MI), Via Italia n. 92, capitale sociale Euro 150.000,00 i.v., Codice Fiscale e Numero Registro Imprese di Milano 02286490962, qui rappresentata dal Sig. Gabriele Lorenzini, nato a Granaglione (BO) l'11/05/1950, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione,

il Conduttore, dall'altra parte.



I - PREMESSE

DATI SUL CENTRO COMMERCIALE NEL QUALE E' UBIcata L'UNITÀ OGGETTO DEL CONTRATTO

1) Denominazione del Centro - Ubicazione - Descrizione

1) Centro Commerciale "BRIANZA".

2) Ubicato nel Comune di Paderno Dugnano (MI), Strada Statale dei Giovi – Loc.
Serviane.

3) Centro Commerciale al dettaglio.

* * * * *

II - PATTI SPECIALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 2) Oggetto del contratto

Unità immobiliare **22/23** evidenziata in tinta nell'allegata planimetria la cui superficie lorda (GLA) è circa **mq. 149** di cui **mq. 19** adibiti a soppalco.

Art. 3) Destinazione d'uso dell'unità/Sanzioni

La locazione è ad uso esclusivo di **attività di Farmacia ad insegna "Farmacia Comunale"**.

Art. 4) Durata del contratto

Il contratto decorrerà dal giorno 10/07/2006.

Il contratto di locazione avrà la durata prevista all'art. 5) delle Condizioni Generali.

Art. 10) Allestimento e Manutenzione dell'unità

Il Conduttore dovrà consegnare al Locatore adeguata documentazione relativa all'allestimento dell'unità locata ed il Piano di Sicurezza, laddove previsto dalle norme vigenti.

Il Conduttore, inoltre, dovrà presentare tutte le certificazioni previste dalla Legge 46/90 (o da eventuali successive modifiche).

Art. 18) Canone di locazione

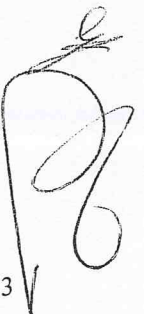
Canone annuo (art.18): **Euro 8.000,00 (ottomila/00)** oltre I.V.A. variabile annualmente in aumento, a semplice richiesta del Locatore, nella misura pari all'aumento percentuale subito dagli indici generali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 19) - 22) Pagamento del canone – Oneri

Il canone e gli oneri saranno corrisposti a mezzo di addebito diretto (R.I.D.) su un c/c bancario designato dal Conduttore.

Art. 21) Garanzia

Garanzia fideiussoria bancaria di **Euro 2.000,00 (duemila/00)** da prestare a richiesta del Locatore.



3

ALTRI PATTI SPECIALI

Tra le parti si conviene espressamente che in deroga anche a quanto previsto dalle vigenti Leggi in materia sono posti a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria che concernano sia le parti comuni del Centro Commerciale che l'unità in oggetto del presente contratto e relative a:

- 1) pavimenti interni ed esterni (compresi manti stradali);
- 2) controsoffitti ;
- 3) impianto antincendio;
- 4) impianto condizionamento aria (produzione acqua calda e fredda, rete di distribuzione , pompe, trattamento aria ecc.);
- 5) impianto elettrico (rete, corpi illuminanti, contatori, ecc.);
- 6) sonorizzazione;
- 7) impianto antiintrusione;
- 8) vetrate ed infissi in genere;
- 9) porte ingresso;
- 10) servizi pubblici con accessori;
- 11) manto di copertura (interventi di riparazione);
- 12) insegne esterne ed interne;
- 13) verde interno ed esterno (piante ecc.);
- 14) imbiancature e verniciature.

III - CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE


Il presente contratto riguarda un'unità immobiliare compresa nel Centro Commerciale indicato nelle premesse.

E' costituito dai seguenti titoli:

- 1) **TITOLO I:** OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO;
- 2) **TITOLO II:** CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE E DI GESTIONE DELL'UNITA' OGGETTO DEL CONTRATTO;
- 3) **TITOLO III:** CANONE ED ONERI;
- 4) **TITOLO IV:** DISPOSIZIONI VARIE.

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti documenti qui allegati, di cui le parti dichiarano di aver piena conoscenza:

- 1) **ALLEGATO 1:** PLANIMETRIA;
- 2) **ALLEGATO 2:** STATUTO ASSOCIAZIONE DEGLI ESERCENTI IL COMMERCIO;
- 3) **ALLEGATO 3:** REGOLAMENTO INTERNO.

5 

TITOLO I - OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO

Art. 1) Obbligazioni delle parti

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che l'accetta, l'unità immobiliare descritta all'art.2) e compresa nel Centro Commerciale di cui si è detto.

Il presente contratto sostituisce ed annulla tutti gli accordi precedenti, aventi il medesimo oggetto, eventualmente sottoscritti tra il Locatore ed il Conduttore.

Art. 2) Oggetto del contratto

Oggetto del presente contratto è l'unità immobiliare evidenziata in tinta nell'allegata planimetria (Allegato 1), quale ben nota al Conduttore. La superficie lorda (GLA) (in seguito e negli allegati definita anche come superficie) dell'unità immobiliare, è indicata nel corrispondente articolo dei Patti Speciali.

Art. 3) Destinazione d'uso dell'unità/Sanzioni

3)1) Indipendentemente dalle diverse possibilità eventualmente consentite dall'autorizzazione amministrativa o da altri provvedimenti di Autorità, il Conduttore si obbliga a svolgere o far svolgere, nell'unità locata, esclusivamente l'attività stabilita nel corrispondente articolo dei Patti Speciali.

Se nei Patti Speciali è prevista un'insegna, le parti convengono che tale insegna costituisce un elemento contrattuale non dissociabile dall'attività esercitata nell'unità locata.

Le parti convengono quindi, ed il Conduttore esplicitamente si dichiara d'accordo, che condizione essenziale del presente contratto è il mantenimento dell'esercizio dell'attività (e dell'insegna) stabilita nei Patti Speciali e l'esclusione dell'esercizio di qualsiasi altra attività (e insegna) nell'unità locata.

Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione od alla sublocazione che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Il Conduttore dichiara che lo stato dell'unità come vista e piaciuta gli consentirà di usare l'unità stessa in modo conforme alle necessità imposte dalla sua attività.

3)2) In caso di estensione e/o modifica (anche parziale) non autorizzata della destinazione d'uso stabilita nei Patti Speciali il Locatore, fermo restando quanto previsto al successivo all'Art. 25, avrà facoltà di applicare al Conduttore una sanzione che in relazione alla gravità dell'inadempimento potrà andare da **Euro 250,00** a **Euro 1.000,00** per ogni giorno di calendario non frazionabile in cui l'infrazione fosse commessa (compreso il primo), raddoppiabile in caso di recidiva.

Art. 4) Durata del contratto

La locazione avrà decorrenza dalla data indicata nel corrispondente articolo dei Patti Speciali.

La locazione avrà durata di sei anni. Il contratto si intenderà rinnovato ai sensi della legge vigente al momento della scadenza. In assenza di diverse previsioni di legge il contratto, dopo la prima scadenza, sarà rinnovato di sei anni qualora non venga data da una delle parti disdetta da comunicare all'altra a mezzo di lettera raccomandata affidata

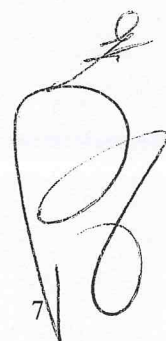
alle poste (con ciò derogandosi convenzionalmente all'art. 1335 del C.C.) almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione.

Qualora disposizioni di legge successive alla sottoscrizione del presente contratto lo consentano sarà facoltà del Locatore, previa disdetta secondo le modalità sopra indicate, di non rinnovare alla prima scadenza il contratto per ulteriori sei anni.

Art. 5) Autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività

Il Conduttore dovrà provvedere ad ottenere tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività prevista nell'unità locata, compresa nel Centro Commerciale di cui alle premesse, in forza di provvedimenti definitivi delle Autorità Amministrative competenti (Art. 6).

* * * * *

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of a vertical line on the left, a large loop in the middle, and a horizontal line at the bottom.