

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

PUA – Piani Urbanistici Attuativi

PUA
Piani
Urbanistici
Attuativi

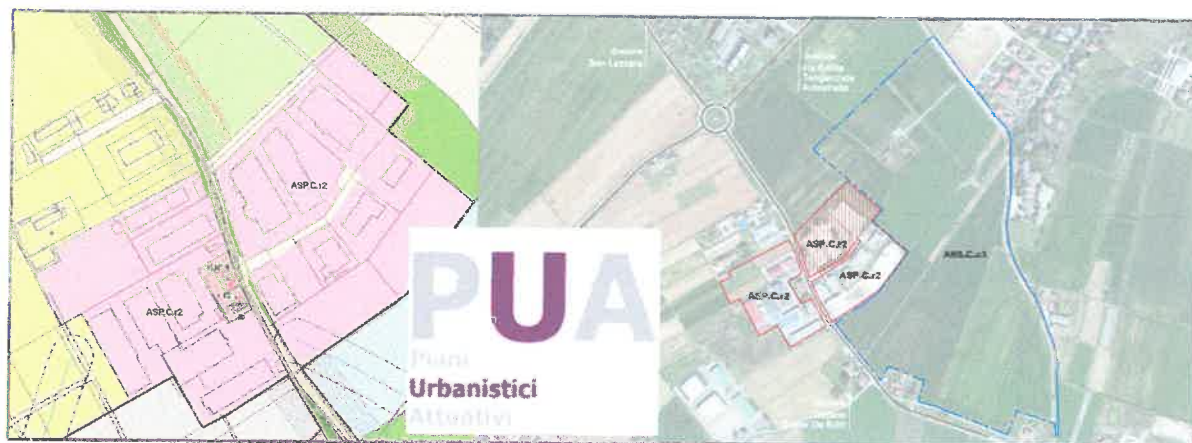
Comune S. Lazzaro

- 4 FEB. 2015

ARRIVO

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
Ambito ASP.C.r2 - VIA PALAZZETTI

PROPRIETA' PICASSO S.R.L.
E PROPRIETA' FINDA S.R.L.



La Proprietà Committente

PICASSO S.R.L.

Il Progettista e D.L.

Arch. SEBASTIANO SARTI
Via Idice 9 - 40068 San Lazzaro di Savena
Codice Fiscale SRT SST 67L23 A757K
Tel. 051/6258307
E-mail: s.sarti@cfarchitettura.com
PEC sebastiano.sarti@archiworldpec.eu



La Proprietà Committente

FINDA S.R.L.

Il Progettista e D.L.

Dott.Ing. ALFREDO TUGNOLI
Via Clavature 18/2 - 40124 Bologna
Codice Fiscale TGN LRD 41L01 A944G
Tel. e Telefax 051/233459
E-mail: alfredo.tugnoli@tin.it
PEC alfredo.tugnoli@ingpec.eu

Oggetto Tavola

**PUA – Piani Urbanistici Attuativi
PICASSO- VIA PALAZZETTI**

Elaborato N.

PIC REL

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala

Data

AGOSTO 2015

Picasso srl

Via Fossolo, 23
40138 BOLOGNA
P.I. e C.F. 02028371207
Capitale Sociale 40.000,00 €
REA 407442

OGGETTO – relazione preliminare di sviluppo aziendale a giustificazione della necessità di incremento di Su con l'utilizzo dell'indice aggiuntivo tramite ampliamento entro sagoma; riflessi sul piano occupazionale.

La sottoscritta Francesca Pavirani, nella propria veste di Amministratore Unico e legale rappresentante della PICASSO S.R.L., con sede in Bologna, via Fossolo 23 codice fiscale n. 02028371207, iscritta con lo stesso numero al Registro delle Imprese di Bologna, sottoscrive la presente valutazione preventiva finalizzata ad evidenziare l'esigenza di un aumento localizzato di Superficie per la propria attività all'interno del complesso "ex Italjet" sito in via Palazzetti 5 (ed altri civici)

Premessa

PICASSO S.r.l., in accordo con FINDA S.r.l., società proprietaria di fabbricati e terreni confinanti, hanno presentato al Comune di S. Lazzaro di Savena (BO) una domanda in data 16 dicembre 2014 registrata al Prot. Gen. con il n. 2014/55537, intesa ad ottenere l'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativo a terreni di sua proprietà siti a S. Lazzaro di Savena, località Via Palazzetti - Comparto ASP.C.r2 di POC, secondo un progetto a firma dei rispettivi tecnici Ing. Alfredo Tugnoli e Arch. Sebastiano Sarti. L'esigenza di addivenire ad un aumento di superficie da parte di PICASSO srl era determinata da accordi preliminari da essa sottoscritti con LOGITAL s.r.l., azienda già insediata all'interno dell'ambito produttivo che necessitava di ulteriori spazi di sviluppo per la propria attività.

A seguito della congiuntura economica e di diverse valutazioni di carattere strategico intervenute successivamente, ed in virtù di nuovo accordo in itere tra Picasso Srl ed ALCE NERO S.P.A. , Logital Srl e PICASSO Srl hanno deciso di recedere dall'accordo.

In funzione di questo in data 30 dicembre 2015 PICASSO S.R.L. ha concesso in locazione ad ALCE NERO S.P.A. con sede a Monterenzio in via Idice 299 P. IVA 04345510376 Cod. Fisc. 02548940374 rappresentata dall'Amministratore Delegato Dott. Massimo Monti, le unità immobiliari site a San Lazzaro Di Savena in Via Palazzetti 5/C, costituite da uffici posti al piano terreno, secondo e terzo, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19 Particella 705 Subalterni 76, 77, 78, 82. Ovvero tutte le unità ad oggi disponibili nel fabbricato.

Il contratto di locazione - ALL 1 - locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal giorno 01/03/16 e termine il giorno 28/02/2022, salvo tacita proroga di sei anni in sei anni, ove dall'una o dall'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera racc.ta r.r. o pec da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza (vedasi art 28 L392/78).

Esigenze e sviluppo dell'attività ALCE NERO

Alce Nero S.P.A nell'ambito di un completo riassetto della propria attività, che prevede il progressivo abbandono della sede storica in Comune di Monterenzio, si è recentemente aggiudicata il bando pubblico per l'assegnazione dell'area di Via Speranza – San Lazzaro di Savena - attualmente occupata dai magazzini Comunali della stessa Amministrazione. Tuttavia, in attesa che tale area si renda disponibile all'edificazione e che possano venire realizzate tutte le opere previste per accogliere tutto il settore tecnico amministrativo dell'azienda, ha deciso di avvicinarsi comunque alla nuova location ed al settore produttivo, prendendo in locazione gli uffici e gli spazi di carattere commerciale e produttivo di proprietà PICASSO siti all'interno del fabbricato oggetto di PUA.

Questa scelta è stata fatta nella consapevolezza che PICASSO srl aveva già presentato richiesta di PUA per poter ampliare entro sagoma, tramite la realizzazione di un solaio intermedio, i locali posti al piano terra del fabbricato.

Locali che diventano di primaria esigenza per un'ottimale organizzazione e permanenza della società all'interno del fabbricato e del Comune di San Lazzaro di Savena

Accordi con Picasso Srl

In funzione di questo è stato sottoscritto dalle parti un atto di accordo ed impegno – ALL. 2 – che costituisce parte integrante ed essenziale del presente documento nel quale si esprime l'esigenza imprescindibile di disporre di quegli spazi da parte della società ALCE NERO S.P.A. nel minor tempo possibile.

Conclusioni

È evidente che la possibilità di localizzare all'interno del territorio comunale sin da oggi il settore tecnico, amministrativo e commerciale di un'azienda in fortissima espansione quale si presenta oggi ALCE NERO S.P.A. non può che rappresentare per il territorio comunale un'occasione più unica che rara. Sia sotto il profilo del possibile risvolto occupazionale immediatamente riscontrabile nel breve termine, ma anche sotto il profilo dell'indotto economico rispetto all'insediarsi di un'azienda che potrà richiamare ulteriori aziende ed attività ad essa correlate.

Pur trattandosi di un'occupazione temporanea degli spazi, in funzione della durata del contratto e di possibili ulteriori sviluppi, si ritiene che la situazione giustifichi ampiamente la richiesta di modesto incremento della SU di cui al PUA presentato.

Picasso s.r.l.
Francesca Pavirani



SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad ogni effetto di legge tra:

PICASSO S.R.L., con sede in Bologna, via Fossolo 23 codice fiscale n. 02028371207, iscritta con lo stesso numero al Registro delle Imprese di Bologna, ai fini del presente atto rappresentata dalla Dott.ssa Pavirani Francesca, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua veste di Amministratore Unico e legale rappresentante, di seguito anche denominata parte locatrice

E

ALCE NERO S.P.A. con sede a Monterenzio in via Idice 299 P. IVA 04345510376 Cod. Fisc. 02548940374 ai fini del presente atto rappresentata dall'Amministratore Delegato Dott. Massimo Monti, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua veste di Legale Rappresentante, di seguito anche denominata parte conduttrice

(di seguito anche ciascuna singolarmente "Parte" e congiuntamente "Parti")

Premesso

- che parte locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare costituita da uffici, sita in San Lazzaro Di Savena (Bo), via Palazzetti 5/C, adibita ad uso diverso da abitazione;
- che Alce Nero Spa ha chiesto di prendere in locazione ad uso esclusivo diverso di abitazione, la sopra descritta unità immobiliare;
- che Picasso Srl è disponibile a concedere in locazione ad uso diverso di abitazione, la specificata unità immobiliare;

Ciò premesso, i contraenti statuiscono di disciplinare la locazione alle seguenti

CONDIZIONI1) PRESUPPOSTI

Le circostanze indicate in premessa costituiscono presupposto essenziale ed imprescindibile del presente contratto. Le medesime devono considerarsi non quali semplici dichiarazioni di stile, ma quale parte integrante ed essenziale del presente contratto.

1) OGGETTO

La Picasso srl concede in locazione alla Alce Nero Spa che accetta di prendere in locazione, le unità immobiliari site a San Lazzaro Di Savena in Via Palazzetti 5/C, costituite da uffici posti al piano terreno, secondo e terzo, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19 Particella 705 Subalterni 76, 77, 78, 82, il tutto meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente contratto ed evidenziate in rosso.

2) DICHIARAZIONI DELLA PARTE LOCATRICE E PATTI PARTICOLARI

La parte locatrice dichiara e garantisce che le predetta unità immobiliari sono realizzate in conformità al relativo Permesso di costruire/ DIA e successive varianti ed in osservanza del RUE del Comune di San Lazzaro di Savena, degli standard urbanistici, delle

prescrizioni igienico sanitarie e di ogni altra normativa applicabile e può essere ad oggi legittimamente adibita da parte di Alce Nero Spa ad uso di uffici e, per il piano terra, ad uso di commercio all'ingrosso anche aperta al pubblico limitatamente allo spazio previsto dalla normativa vigente, previo cambio di destinazione d'uso che, sarà eseguito a cura di PICASSO srl

3) USO

L'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per uso diverso da abitazione, in particolare uso ufficio e, al piano terra, spaccio di prodotti aziendali (anche per vendita al pubblico come sopra meglio specificato).

Ogni diversa destinazione pure parziale o temporanea, è tassativamente vietata.

In particolare è vietata ogni possibile destinazione degli immobili ad uso comunque contrario al buoncostume o in ogni modo atto a provocare direttamente o indirettamente un deprezzamento dell'immobile. La parte conduttrice si obbliga, nell'ambito dell'uso dei locali, al rispetto della concessione edilizia e delle autorizzazioni (agibilità) relative ai locali affittati che verranno consegnate in copia a parte conduttrice entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

4) DURATA

La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal giorno 01/03/16 e termine il giorno 28/02/2022, salvo tacita proroga di sei anni in sei anni, ove dall'una o dall'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera racc.ta r.r. o pec da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza (vedasi art 28 L392/78).

Picasso srl acconsente ad immettere Alce Nero Spa anticipatamente nella disponibilità dell'unità immobiliare locata sin dalla data del 01/02/16, senza che alcunchè sia dovuto a Picasso srl per il periodo dall'01/02/16 al 01/03/16, anche al fine di consentire le attività di trasloco ed allestimento da parte della medesima Alce Nero Spa e/o di imprese da essa incaricate.

5) RECESSO

Non è concesso a parte conduttrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 7, L. 392/78 di recedere anticipatamente dal contratto di locazione prima della data del 01/09/18. Per converso, dopo tale periodo, la conduttrice potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con un preavviso di 6 (sei) mesi da significarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. o pec.

Resta inteso che parte conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi ex art. 27 comma 8 L. 392/78, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata a.r.

6) CANONE

Il canone della locazione viene convenuto in complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) annui, oltre I.V.A., da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di euro 4.166,67 (quattromilacentosessantasei/67), oltre I.v.a. a cui il locatore dichiara di essere assoggettato per tutta la durata del contratto.

Il suddetto canone di locazione dovrà corrispondersi tramite bonifico bancario presso IBAN annotato su fattura intestato a Picasso srl o presso altro Istituto che parte locatrice indicherà tempestivamente alla parte conduttrice, con valuta fissa al giorno primo di ogni

mese.

All'effettuazione di ogni pagamento seguirà l'emissione di fattura.

7) AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione così come quantificato al precedente art. 6 verrà aggiornato annualmente alla svalutazione monetaria avvenuta secondo le variazioni in percentuale accertate dall'ISTAT ed intercorsa nell'arco dell'anno precedente nella del 75% dell'incremento, così come stabilito ai sensi del disposto di cui all'art. 32 della Legge 392/78 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni, e ciò a decorrere dal secondo anno contrattuale.

8) ONERI ACCESSORI

Le spese accessorie condominiali poste per legge a carico di parte conduttrice saranno da quest'ultima interamente corrisposte a parte locatrice, a semplice richiesta della stessa, a fronte dei documenti giustificativi in quota parte millesimale delle spese medesime.

9) CONSUMI DI CONDUZIONE

Tutti i consumi di conduzione - energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, eventuali altri consumi o servizi comuni - sono a carico di parte conduttrice giustificati dalla lettura dei consumi attraverso contatori riservati alla parte conduttrice stessa specifici per le unità locate.

10) USO SERVIZI

Parte conduttrice accetta così come esistenti i servizi di, acqua, luce nei locali comuni, riscaldamento, ascensore, gas, etc.

11) INSEGNE

Parte locatrice acconsente sin da ora a che parte conduttrice apponga, a propria cura e spese, insegne all'esterno del fabbricato, nel rispetto del regolamento condominiale, della normativa urbanistica e comunale e salvo approvarne preventivamente le dimensioni, il materiale e il design impiegato e a condizione che le stesse non comportino danni a terzi o deturpino l'estetica dell'immobile; le autorizzazioni previste dalla legge dovranno essere richieste a cura e spese della parte conduttrice.

12) SUBLOCAZIONE DEL CONTRATTO

E' data facoltà a parte conduttrice di concedere in sublocazione o in comodato sia totale che parziale o di cedere il contratto, ad altre società controllate, partecipate, dalla suddetta od aventi anche un solo socio in comune con la suddetta, fatto salvo il gradimento e l'accettazione della parte locatrice, onerandosi la parte conduttrice di ogni eventuale autorizzazione che si rendesse necessaria da parte delle autorità competenti. Resta comunque escluso che parte conduttrice possa sublocare a soggetti che esercitino attività nel settore sanitario, no profit, ovvero attività contraria al buon costume e al decoro ovvero, comunque, attività che comportino una diminuzione del prestigio e/o del valore del complessivo immobile.

Le parti d'accordo convengono che parte conduttrice rimarrà comunque obbligata solidalmente con l'eventuale subconduttore delle obbligazioni, economiche e non, tutte derivanti dal presente contratto.

13) STATO DEI LOCALI - ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

Parte conduttrice dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati idonei all'uso ivi espressamente pattuito, esenti da difetti, e si impegna ad usare della cosa locata con diligenza.

Parte conduttrice espressamente prende atto che la certificazione prevenzioni incendi è strettamente legata al tipo di attività da insediare nei locali, in quanto le opere da effettuarsi dipendono da specifici fattori collegati all'attività: quantità e tipologia del materiale stoccato, numero degli addetti, lay-out ecc.). In ragione di quanto sopra, le Parti d'accordo convengono, essendosene di ciò tenuto conto nella determinazione del canone che è in capo al conduttore l'obbligo di ottenere la certificazione prevenzioni incendi, se necessaria, con l'esecuzione a propria cura e spese, previo preventivo benestare della locatrice, di tutte le opere che verranno richieste dalle autorità tutorie competenti per detto ottenimento, senza poter richiedere al locatore alcun indennizzo o compenso in relazione alle opere eseguite che rimarranno annesse ai locali al termine della locazione.

E' fatto espresso divieto alla conduttrice di apportare alcuna addizione, modifica o miglioria anche agli impianti senza ottenere il preventivo consenso scritto della locatrice. La locatrice riterrà - senza dovere in alcun modo indennizzare o compensare la conduttrice, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - le eventuali innovazioni, miglie od addizioni comunque eseguite dalla conduttrice, anche con la tolleranza e/o l'accettazione della locatrice medesima. In caso contrario, ed a semplice richiesta della parte locatrice, parte conduttrice sarà tenuta, anche nel corso del contratto, alla remissione in pristino, a sua cura e spese.

La riconsegna della cosa locata dovrà avvenire in buone condizioni, salvo il deterioramento risultante dall'uso, con obbligo per la conduttrice di lasciare in loco le modifiche e le miglie apportate all'immobile (con esclusione di arredi, pareti attrezzate e simili), senza riconoscimento di compensi od indennizzi da parte della locatrice, e con obbligo per la conduttrice alla tinteggiatura delle pareti e il ripristino di eventuali danneggiamenti anche da rimozione di pareti attrezzate, essendosene di ciò tenuto conto nella valutazione della corrispettività economica del contratto.

14) ESONERO DA RESPONSABILITA'

La cosa locata viene accettata nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova. Parte conduttrice esonera parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti da fatto od omissione di altri inquilini, condomini o terzi.

16) PROVVEDIMENTI AUTORITA' AMMINISTRATIVA

Qualora, per effetto di norme sopravvenute dopo la consegna o per provvedimenti della Pubblica Amministrazione debbano essere eseguite modifiche nell'immobile locato e/o adeguamenti agli impianti dell'immobile che si rendano necessarie in conseguenza dell'esercizio di attività diversa da quella ad uso di uffici da parte di Alce Nero Spa, quest'ultima si impegna ad eseguirle a propria cura e spese almeno sessanta (60) giorni prima del termine imposto, previa presentazione a parte locatrice di un progetto a firma di un tecnico iscritto all'albo professionale di competenza. Qualora parte conduttrice non

provveda ad eseguire i lavori entro il termine su indicato potrà provvedervi parte locatrice anticipando la relativa spesa che dovrà essere restituita da parte conduttrice entro dieci (10) giorni dalla richiesta.

15) MANUTENZIONE DEI LOCALI

Parte conduttrice dovrà provvedere a propria cura e spesa sia alle opere di manutenzione ordinaria degli impianti di acqua, gas, energia elettrica nonché dei sanitari e degli infissi. Dovrà altresì eseguire tutte le riparazioni derivanti dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata. Non provvedendo parte conduttrice, è autorizzata a provvedervi la parte locatrice che escuterà la fideiussione per l'importo corrispondente alla relativa spesa.

E' fatto altresì obbligo alla parte conduttrice di avvertire immediatamente parte locatrice in caso di necessità di riparazioni di spettanza di quest'ultima, ossia dei lavori di carattere straordinario, che restano completamente a carico di parte locatrice.

16) OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Parte conduttrice si obbliga ad osservare ed a far osservare ai propri dipendenti, ospiti, ecc. il regolamento interno dello stabile condominiale.

17) ASSICURAZIONE

Parte conduttrice si impegna a stipulare e mantenere in essere per tutta la durata del contratto di locazione un'adeguata copertura assicurativa con primaria Compagnia di Assicurazioni, a copertura della propria responsabilità per i danni che possono essere arrecati all'immobile e a copertura dei rischi e responsabilità a carico della conduttrice connessi all'uso ed alla detenzione dell'immobile (compresa la responsabilità civile verso parte locatrice e verso i terzi per quanto di pertinenza dell'uso e detenzione della conduttrice).

18) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni comunque nascenti dal presente contratto e dalla Legge, parte conduttrice consegnerà a parte locatrice entro il 01/02/2016 assegno bancario infruttifero, per un importo pari a due mensilità e quindi pari a complessivi € 10.000,00 valevole per tutta la durata del contratto, oppure, in alternativa ed a sua scelta, fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo.

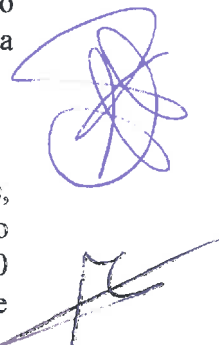
19) VISITA AI LOCALI LOCATI

Parte locatrice potrà ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previa comunicazione scritta nei limiti degli usi o consuetudini locali e tenendo conto dei bisogni della parte conduttrice.

Dalla data della comunicazione della cessazione del rapporto e fino alla data di riconsegna, la parte locatrice ha diritto con semplice preavviso telefonico di ispezionare e far visitare i beni oggetto del contratto in orario d'ufficio di tutti i giorni lavorativi da eventuali futuri conduttori o da propri tecnici accompagnati e presentati. Le visite saranno preventivamente concordate fra le parti.

20) ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti di cui alla presente scrittura privata, parte conduttrice elegge speciale domicilio presso il locale affittato;



21) REGISTRAZIONE

Le spese relative alla bollatura e alle quietanze sono a carico di parte conduttrice. La registrazione del presente contratto e i suoi eventuali successivi rinnovi, sono equamente divise tra i contraenti.

22) VIOLAZIONE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

La parte locatrice avrà facoltà di risolvere il presente contratto, previo invio di diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. a mezzo raccomandata r.r. o pec e qualora parte conduttrice non ponga rimedio al proprio inadempimento entro i 15 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, nel caso in cui parte conduttrice non adempia ad una qualsiasi delle seguenti obbligazioni:

- uso del bene;
- tempestivo pagamento del canone ed oneri accessori;
- assicurazione;
- esecuzione opere di manutenzione di competenza della parte conduttrice;

23) DATI PERSONALI

In riferimento alla legge sulla "Privacy", la parte conduttrice autorizza parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali, purché si tratti di incombenze originate dal contratto stesso.

24) FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Bologna.

25) INDENNITA' DI AVVIAMENTO

Agli effetti dell'art. 35 L. 392/78 parte conduttrice dichiara che l'uso cui è destinato l'immobile oggetto della locazione non comporta rapporti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, salvo l'eventuale rivendita di prodotti che verrà esercitata in porzione del piano terra dell'immobile locato.

26) RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nella stesura della presente scrittura privata, le parti concordano di far riferimento al Codice civile, alla legge 27.7.1978 n°392 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, agli usi e consuetudini locali.

27) DICHIARAZIONE

La parte locatrice dichiara ai fini iva di voler optare per l'opzione dell'assoggettamento ad iva dei canoni di locazione.

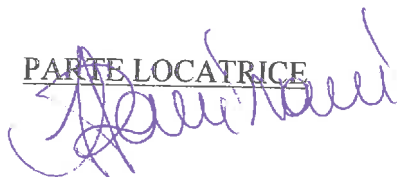
28) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari sono dotate di certificato energetico ottenuto a cura e spese della locatrice n°0279-100523-211-Rev01; 0279-10055202011-Rev01; 0279-100556-2011-Rev01; 0279-100534-2011-Rev01; 00279-100529-2011-Rev01 rilasciato il 30/11/2011 con validità fino al 30/11/2021. Ai sensi e per gli effetti del D.L. n 145 del 23/12/2013 art 1

punto 7 il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione suindicata in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Letto confermato e sottoscritto a Bologna oggi, 30/12/2015

PARTE LOCATRICE



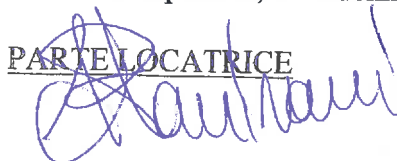
PARTE CONDUTTRICE



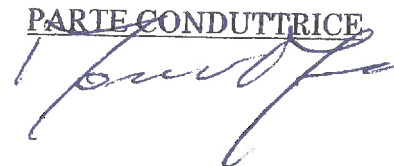
A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt.:

3 uso; 5 recesso; 6 canone; 7 aggiornamento del canone; 8 oneri accessori; 9 consumi di conduzione; 10 uso dei servizi; 11 tassatività delle scadenze; 12 sublocazione del contratto; 13 stato dei locali; 14 esonero di responsabilità; 16 provvedimenti 15 manutenzione dei locali; 17 assicurazione; 18 deposito cauzionale; 20 elezione di domicilio; 22 violazione; 24 foro competente; 25 indennità; lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

PARTE LOCATRICE



PARTE CONDUTTRICE



ELABORATO PLANIMETRICO Compiuto da: Brunelli Gianni Iscritto all'Albo: Geometri
Comune di San Lazzaro Di Savena Sezione: Foglio: 15 Particella: 705 Prov. Bologna N. 2800
Demarcazione gratuita dai subalterni Tipo Mappale n. 361085 del 24/10/2011 Scala 1: 500 Protocollo n. del

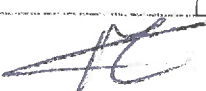
PIANTA PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO **Completato da:** Brunelli Gianni **Iscritto all'Albo:** Geometri
Comune: San Lazzaro Di Savena **Sezione:** **Regio:** 15 **Particella:** 705 **Prov. Bologna** **N. 2800**
Demonstrazione grafica dei subalzeanti **Procedimento n.:** **del**

Tipo Mappale n. 341095 del 24/10/2011 Scala 1 : 500





PIANTA PIANO PRIMO

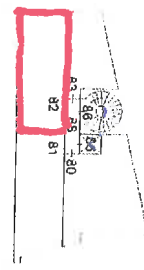
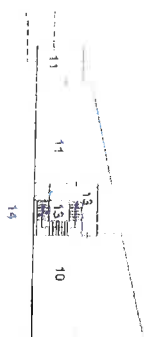


PIANTA PIANO SECONDO

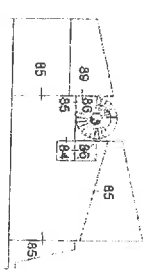


ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Brunelli Gianna	Inserito all'albo: geometri	Prov. Bologna	N. 2800
Comune di San Lazzaro Di Savena	Sezione:	Foglio: 15	Particella: 705	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subaltriati				
Tipo Mappale n. 341095 del 24/10/2011 Scala 1 : 500				

PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bologna

Dichiarazione protocollo n _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Lazzaro Di Savena
Via Palazzetta _____

civ. 5/C

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 19
Particella: 705
Subalterno: 78

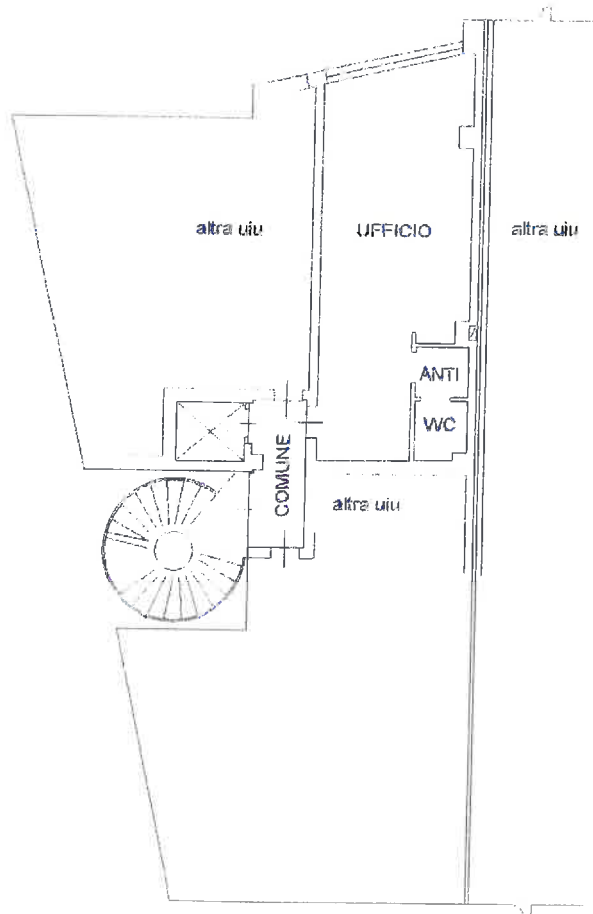
Compilata da:
Brunelli Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

W. 2800

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO H= 3,07m



Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 705
Subalterno: 77

Compilata da:
Brunelli Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bologna

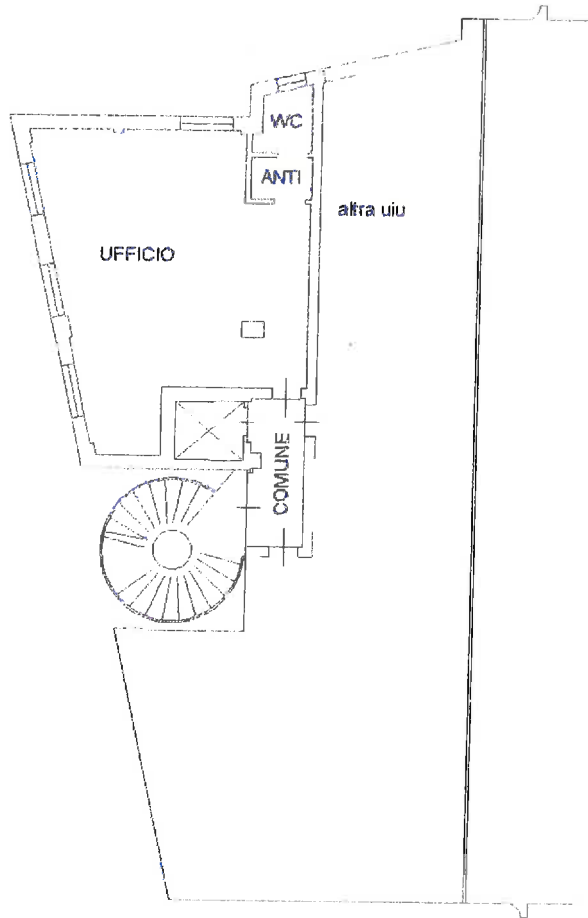
N. 2800

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H= 3,07m



Handwritten signature or initials

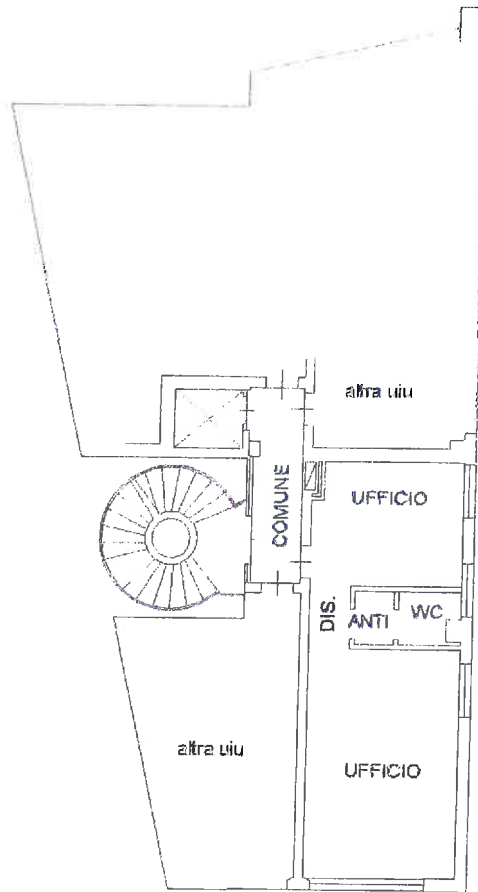
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 705
Subalterno: 82

Compilata da:
Brunelli Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bologna

N. 2800

Scheda n. i _____ Scala 1:200

PIANO TERZO
H= 3,07m



SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, da valere ad ogni effetto di legge tra:

PICASSO S.R.L., con sede in Bologna, Via Fossolo 23, P. IVA e C F. 02028371207, ai fini del presente atto rappresentata dall'Amministratore Unico Dott.ssa Francesca Pavirani, domiciliata per la carica presso la sede sociale, la quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua veste di legale rappresentante,

e

ALCE NERO S.P.A., con sede a Monterenzio, in Via Idice 299, P. IVA 04345510376, C.F. 02548940374, ai fini del presente atto rappresentata dall'Amministratore Delegato Dott. Massimo Monti, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua veste di legale rappresentante,

(di seguito anche ciascuna singolarmente "Parte" e congiuntamente "Parti")

Premesso

- a) che tra Picasso s.r.l. e Alce Nero s.p.a. in data odierna è stato sottoscritto un contratto di locazione avente ad oggetto le unità immobiliari site a San Lazzaro di Savena (BO), in Via Palazzetti 5/C, costituite da uffici posti ai piani terreno, secondo e terzo, distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Particella 705, Subalterni 76, 77, 78 e 82, il tutto come ivi meglio identificato ed ai termini ed alle condizioni ivi previste (di seguito anche "Contratto");
- b) che Picasso s.r.l. dichiara che intende realizzare ed ultimare, nel medesimo edificio, un ulteriore piano da destinare ad uso ufficio, come da planimetria in allegato e dichiara sin d'ora di essere disponibile a locare ad Alce Nero s.p.a. anche tale ulteriore immobile;
- c) che le Parti si danno atto che Alce Nero s.p.a., necessitando per le proprie esigenze di spazi in locazione superiori a quelli già oggetto del Contratto, si è determinata a stipulare il Contratto sul presupposto di poter disporre, entro e non oltre il 30 settembre 2016, sempre a titolo di locazione, anche dell'ulteriore piano di cui al punto b) che precede, una volta che Picasso s.r.l. l'abbia ultimato a regola d'arte e nel rispetto di ogni normativa e regolamento applicabile, nonché munito di ogni necessaria autorizzazione e certificazione in modo tale da essere idoneo ad essere locato ad uso di ufficio;
- d) le Parti intendono qui fin d'ora disciplinare l'integrazione del Contratto con riferimento anche a tale ulteriore immobile e, in mancanza, una condizione risolutiva del Contratto nell'interesse di Alce Nero s.p.a., il tutto come di seguito meglio precisato;

Ciò premesso, le Parti

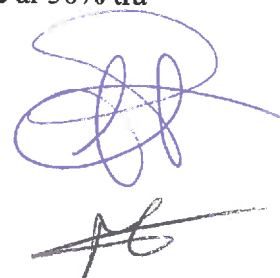
statuiscono che

- 1) Picasso s.r.l. dichiara e garantisce che intende realizzare ed ultimare, nel medesimo edificio in cui si trovano le unità immobiliari già oggetto del Contratto stipulato in data odierna, un ulteriore piano da destinare ad uso ufficio, come da planimetria in

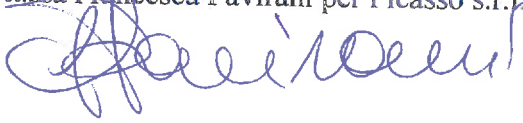
allegato e che tale immobile verrà a sua cura e spese ultimato a regola d'arte e nel rispetto di ogni normativa e regolamento applicabile, nonché munito di ogni necessaria autorizzazione e certificazione, risultando così perfettamente idoneo ad essere locato ad uso di ufficio entro il termine del 31/10/16 (di seguito anche "Immobile").

- 2) Picasso s.r.l. si impegna fin d'ora a locare tale Immobile ad Alce Nero s.p.a., che si impegna a sua volta ad accettarlo in locazione, ai termini e condizioni che seguono.
- 3) In particolare, le Parti convengono che:
 - a) qualora i presupposti di cui al precedente art. 1 si verificano entro il termine del 31/10/16, le Parti stesse stipuleranno un atto integrativo del Contratto avente ad oggetto l'inclusione nell'oggetto del Contratto medesimo dell'Immobile, ai termini e condizioni tutte già previste dal Contratto stesso, salva l'integrazione del canone annuo di Euro 10.000,00 su base annua e di Euro 834,00 su base mensile, con decorrenza da tale atto integrativo, in considerazione della maggiore superficie locata;
 - b) qualora i presupposti di cui all'art. 1 non si siano ancora verificati alla data del 30/09/16, Picasso s.r.l. dovrà corrispondere ad Alce Nero s.p.a. una penale giornaliera pari ad Euro 200,00 al giorno, a titolo di penale per il ritardo, fino alla data massima del 31/10/16;
 - c) qualora i presupposti di cui all'art. 1 non si siano ancora verificati alla data del 31/10/16: (i) Picasso s.r.l. dovrà corrispondere ad Alce Nero s.p.a. un indennizzo pari all'importo forfettario di Euro 25.000,00, in un'unica soluzione, dedotto quanto già corrisposto a titolo di penale giornaliera ai sensi del precedente punto b); (ii) inoltre, la mancata verifica dei presupposti di cui all'art. 1 entro il 31/10/16 costituirà una condizione risolutiva del Contratto posta unicamente in favore di Alce Nero s.p.a. che avrà quindi facoltà di avvalersene o di rinunciarvi, in ogni caso mediante comunicazione a mezzo raccomandata a.r. o pec; nel caso in cui Alce Nero s.p.a. dovesse rinunciare a tale condizione risolutiva, l'esecuzione del Contratto proseguirà, convenendosi tuttavia per tutta la residua durata del Contratto un mero diritto di prelazione a favore di Alce Nero s.p.a. (che non sarà quindi più obbligata ad accettare in locazione l'Immobile) rispetto a terzi, a parità di condizioni economiche, per la locazione dell'Immobile stesso; nel caso in cui Alce Nero s.p.a. si avvalga invece di tale condizione risolutiva, il Contratto dovrà intendersi risolto con efficacia dalla data che verrà specificata e comunicata dalla stessa Alce Nero s.p.a., in modo da disporre di un lasso temporale - di legittima permanenza nell'immobile oggetto del Contratto - idoneo a poter individuare un diverso immobile ed organizzare ed effettuare il trasloco.
- 4) Le eventuali spese di registrazione della presente scrittura sono suddivise al 50% tra le parti.

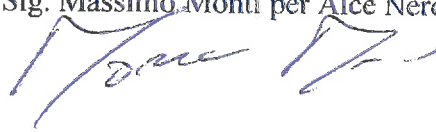
Letto confermato e sottoscritto a Bologna oggi, 30/12/2015



Dott.ssa Francesca Pavirani per Picasso s.r.l.



Sig. Massimo Monti per Alce Nero s.p.a.



LEGENDA

Muratura in laterizi ad spessore 12 cm. (massive)



Muratura in blocchi di laterizio ad spessore 12 cm. (massive)



Elementi in cemento per tambores



Muratura in laterizi



Muratura in laterizi



Muratura in laterizi



M1



M2



M3



M4



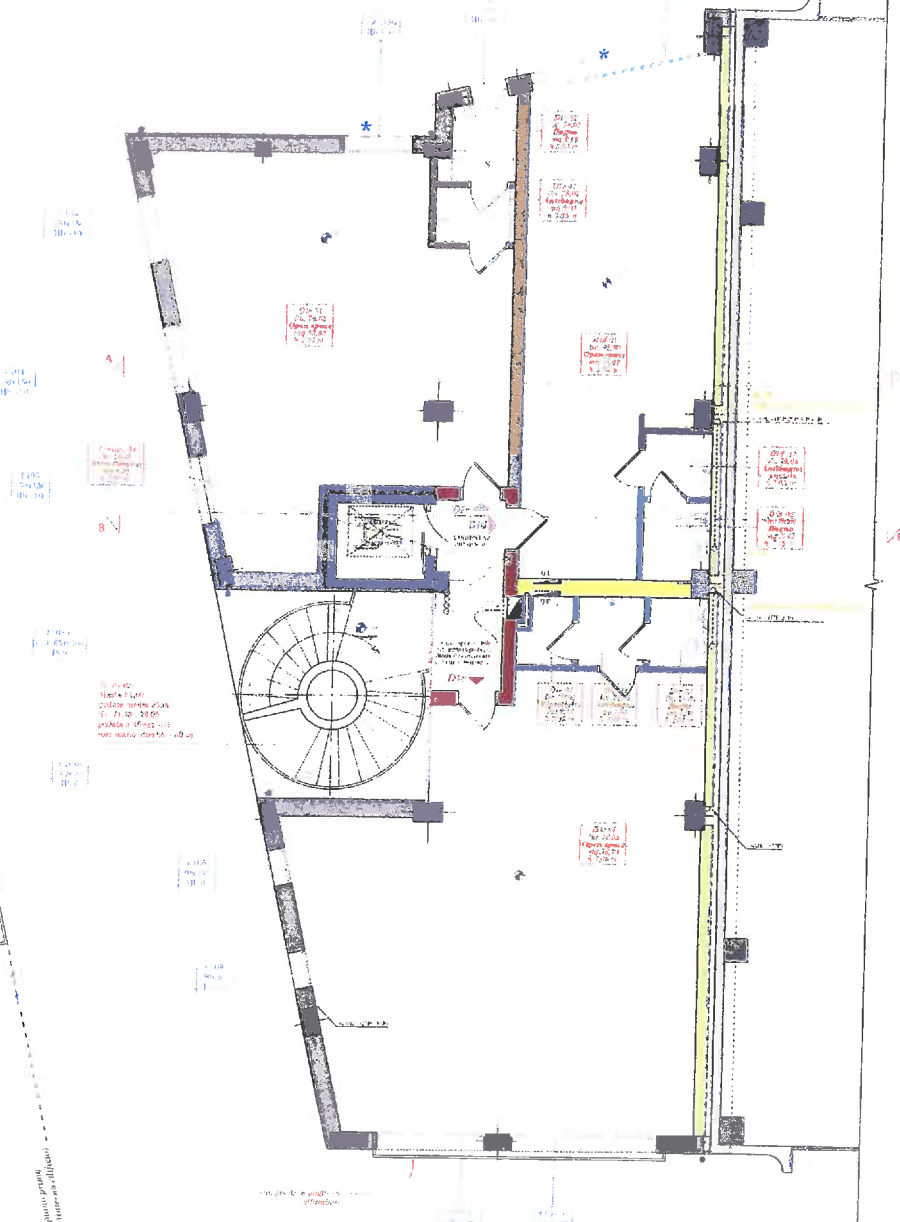
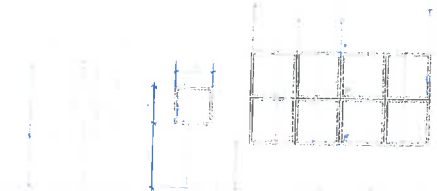
M5



NOTA PER I BENEFICIARI
NON GALLERIZZARE
QUESTE PARTI



piano primo
fabbrica edificio



VIALETTI VIA PIAZZAZZETTI PALAZZINO



ESECUTIVI
PIANTA PIANO PRIMO

66E02

piano primo
fabbrica edificio

