

ALLEGATO 7

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE**



Tra:

[REDACTED], con sede in Pontedell'Olio (PC) Via San Rocco n.21, iscritta al Registro delle Imprese di Piacenza n. 00768910333, R.E.A. di Piacenza n. 107212, in persona del [REDACTED] legale rappresentante, nato a [REDACTED], residente in [REDACTED], via [REDACTED] munito degli occorrenti poteri in forza di Statuto, di seguito per brevità denominata "Locatrice"

e

[REDACTED], con sede legale in [REDACTED] [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED], R.E.A. di [REDACTED], in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione legale rappresentante sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], residente in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], dotato degli occorrenti poteri, di seguito per brevità denominata "Conduttore" e congiuntamente le "Parti"

PREMESSO CHE

- a) Le persone fisiche che sottoscrivono il presente contratto in nome e per conto delle Parti sopra indicate dichiarano e garantiscono di essere a tal fine dotati dei necessari poteri;

b) la Locatrice dichiara di aver sottoscritto, per sé e con facoltà di sostituire sé altri, purchè di gradimento della promettente venditrice, in data 24 novembre 2006 un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile commerciale in corso di ultimazione ubicato al piano terra di un centro commerciale di prossima apertura (di seguito per brevità il Centro Commerciale) sito nel Comune di Piacenza, Località Montale, immobile della superficie totale di circa mq. 1.050 (di seguito complessivamente definito, per brevità, l'“Immobile”), dotato di parcheggi pertinenziali idonei in relazione agli standard richiesti dalla legge per la superficie complessiva dell'immobile; l'efficacia del contratto preliminare, sottoscritto, per la promittente venditrice, dal Procuratore della stessa XXXXXXXXXX, è stata sospensivamente condizionata all'approvazione, entro 30 giorni decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, da parte del Consiglio di Amministrazione.

c) Il Conduttore si impegna ad accollarsi tutte le spese per: la realizzazione delle seguenti opere ed interventi sull'immobile oggetto di locazione:

- realizzazione di eventuali pareti divisionali interne;
- la pavimentazione;
- il tinteggio;
- il controsoffitto;
- l'impianto elettrico comprensivo del cavo di alimentazione in partenza dal contatore;
- il cavo telefonico in partenza da consegna Telecom;

- eventuale raddoppio testine sprinkler (linea bassa) e rilevatori fumo (solo se controsoffitti non grigliati);
 - l'eventuale vetrina (in questa ipotesi la Promittente Acquirente se non opererà il montaggio della serranda avrà diritto allo scomputo di €/ml 350,00 (trecentocinquanta e centesimi zero) di vetrina misurata in luce;
 - il nolo contatori per l'erogazione dei servizi privati in tema di acqua , luce ecc.;
- d) la Locatrice dichiara che il contratto definitivo di compravendita dell'Immobile dovrà essere sottoscritto presumibilmente entro il 30 giugno 2007 e comunque entro e non oltre quaranta giorni successivi l'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità e che l'acquisto dell'Immobile sarà effettuato mediante stipula di contratto di locazione finanziaria con società di Leasing ancora da stabilire;
- e) la Locatrice si impegna ad ottenere dal consiglio di amministrazione della società consortile di gestione del centro commerciale nel quale risulta ubicato l'Immobile, formale gradimento alla locazione dell'immobile al Conduttore e a trasferire o a far trasferire a quest'ultimo le quote di partecipazione nella predetta società.
- f) la Locatrice dichiara che per l'intero centro commerciale nel quale risulta ubicato l'Immobile è stato rilasciato dal Comune di Piacenza in data 7 marzo 2002 nulla osta regionale n. 712 per l'esercizio nel medesimo centro commerciale di attività di vendita al dettaglio di generi alimentari su una superficie di complessivi mq. 6000, e di attività di vendita al dettaglio

- di generi non alimentari su una superficie di complessivi mq. 11590
- g) la Locatrice intende procedere al compimento di tutti gli adempimenti e le formalità amministrative necessari per consentire l'attivazione in capo al Conduttore di valida ed efficace autorizzazione amministrativa necessaria per l'esercizio nell'Immobile dell'attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari su una superficie di vendita autorizzata di almeno mq. 892,00;
- h) l'attivazione al pubblico dell'intero centro commerciale nel quale risulta ubicato l'immobile è prevista per il 15 maggio 2007;
- i) l'attivazione al pubblico da parte del Conduttore dell'esercizio commerciale di cui al presente contratto è prevista in concomitanza con l'apertura al pubblico dell'intero Centro Commerciale e, comunque, decorsi almeno 60 giorni dalla data di consegna dell'Immobile;
- j) la Locatrice intende concedere in locazione al Conduttore, che intende accettare, subordinatamente al mancato avveramento delle condizioni risolutive di cui al seguente art. 5 che segue, l'Immobile come meglio individuato con contorno in colore rosso nella planimetria che si allega sub. A per destinarlo all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di articoli non alimentari su una superficie di 892 mq., oltre al diritto di uso, nel rispetto degli standard di legge in relazione alla superficie di vendita, dei parcheggi pertinenziali di cui alla precedente lettera b);
- k) il Conduttore dichiara e garantisce di essere in possesso di tutti i requisiti prescritti dalla legge per l'esercizio, all'interno dell'Immobile, dell'attività di vendita al dettaglio di articoli non alimentari;



Le Parti, concordemente tra loro, intendono subordinare risolutivamente l'efficacia del presente contratto di locazione alle condizioni meglio specificate al seguente art. 5 del presente contratto;

**SI CONVIENE E SI STIPULA
QUANTO SEGUE**

1. Premesse ed Allegati

Le Premesse e gli Allegati dei quali le Parti, ciascuna per quanto di propria competenza, reciprocamente garantiscono la verità e l'esattezza, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. Oggetto

2.1 La Locatrice concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile situato in Comune di Piacenza, Località Montale, all'interno del Centro Commerciale, della superficie lorda complessiva di circa 1050 mq. al piano terra (primo.f.t.), il tutto come meglio individuato alle lettere b) ed j) delle Premesse, completi delle dotazioni individuate al successivo art. 6 e rispondenti alle prescrizioni tecniche ivi specificate, per destinarli all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari.

La Locatrice concede inoltre al Conduttore il diritto di utilizzare le aree destinate a parcheggio di pertinenza dell'Immobile nel rispetto degli standard richiesti dalle vigenti leggi per la superficie di vendita di 892 mq..

3. Decorrenza, durata della locazione, inizio attività

3.1. Il presente contratto di locazione avrà la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dalla data prevista per l'attivazione al pubblico dell'esercizio

commerciale del Conduttore meglio precisata al successivo articolo 3.2. Alla scadenza, il contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore uguale periodo di 6 (sei) anni, ai sensi dell'art. 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza. La Locatrice rinuncia alla scadenza del primo seennio alla facoltà di recesso prevista dall'art. 29 L. n.° 392 del 1978.

In ogni caso, a decorrere dall'inizio del quarto anno di locazione il Conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone comunicazione alla Locatrice mediante lettera raccomandata a.r. spedita (con ciò derogandosi convenzionalmente all'art. 1335 del C.C.) con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

3.2. Il Conduttore si impegna, rispettato dalla Locatrice il termine di consegna dell'Immobile di cui al successivo art. 7, ad attivare l'esercizio commerciale di vendita al dettaglio di generi non alimentari nell'Immobile in concomitanza con l'apertura al pubblico del Centro Commerciale. Qualora tuttavia alla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale non dovesse essere stata validamente volturata in capo al Conduttore l'autorizzazione amministrativa di cui al punto g) delle Premesse per cause non imputabili al conduttore medesimo, ovvero qualora a tale data non dovessero essere trascorsi almeno 60 giorni dalla data di effettiva consegna dell'Immobile al Conduttore nello stato di finitura di cui all'allegato C) del presente contratto, quest'ultimo sarà tenuto ad attivare l'esercizio commerciale di vendita al dettaglio di generi non alimentari nell'Immobile rispettivamente decorsi 10 giorni dalla data di avvenuta conoscenza del rilascio dell'autorizzazione amministrativa ovvero

decorrenza 60 giorni dalla data di effettiva consegna dell'Immobile.

3.3 La Locatrice si impegna a comunicare a mezzo lettera raccomandata A.R., entro 2 giorni dall'avvenuta comunicazione da parte della Promittente venditrice, al Conduttore la data di apertura al pubblico del Centro Commerciale.

4. Canone di locazione

4.1. Il canone annuo della presente locazione è pattuito in euro 318.000,00 (trecentodiciottomila/00), oltre I.V.A. come per legge. La Locatrice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, I comma, n. 8-ter), lettera d) del DPR 633/1972 dichiara espressamente di optare per l'imposizione al regime IVA del canone di cui al presente articolo.

4.2. Per espresso accordo tra le parti Il canone di locazione, come sopra pattuito, sarà pagato dal Conduttore, a decorrere dalla data di decorrenza del presente contratto in eguali rate mensili anticipate, maggiorate dell'I.V.A. nella misura di legge, scadenti il giorno cinque di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla Locatrice.

4.3. Dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone annuo sarà aggiornato di anno in anno in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT intervenuta nell'anno precedente, e comunque secondo la normativa vigente.

5. Condizioni

5.1. Per espresso accordo tra le Parti, il presente contratto è risolutivamente

condizionato al mancato verificarsi di tutte le seguenti condizioni, impegnandosi la Locatrice a dare immediata comunicazione scritta al Conduttore, mediante lettera raccomandata a.r., dell'avveramento o del mancato avveramento-di ciascuna di tali condizioni:

- a) che entro il 24 dicembre 2006 si sia verificata la condizione sospensiva dell'approvazione del contratto preliminare da parte del consiglio di Amministrazione della promittente venditrice, di cui al punto b) delle premesse;
- b) che entro il 31.12.2007 sia stato perfezionato il definitivo contratto di compravendita dell'Immobile di cui al punto d)) delle premesse;
- c) che entro il 31.12.2007 sia stata validamente volturata in capo al Conduttore l'autorizzazione amministrativa di cui al punto g) delle premesse;
- d) che entro il 31.12.2007 la Locatrice abbia ottenuto dal consiglio di amministrazione della società consortile di gestione del centro commerciale nel quale risulta ubicato l'Immobile formale gradimento alla locazione dell'immobile al Conduttore e a trasferire a quest'ultimo, le quote di partecipazione nella predetta società

5.2. Qualora gli eventi dedotti in condizione di cui sopra non si avverino entro i termini rispettivamente stabiliti, e a meno che il Conduttore non dichiari per iscritto la sua volontà di prorogare ulteriormente il termine di avveramento delle condizioni di cui sopra, il presente contratto sarà risolto e le parti saranno liberate dalle reciproche obbligazioni in esso previste; in tal caso la Locatrice sarà tenuta a rimborsare al Conduttore, entro 60 (sessanta) giorni



dal ricevimento della relativa richiesta e previa esibizione dei relativi giustificativi, tutte le spese da quest'ultimo sostenute per l'ultimazione ed allestimento dell'Immobile nel rispetto delle previsioni di cui al presente contratto. La Locatrice sarà inoltre tenuta a restituire al Conduttore le garanzie consegnate ai sensi del successivo art.10.

6 **Obbligazioni della Locatrice**

6.1. La Locatrice si obbliga ad eseguire o fare eseguire e, in ogni caso, portare a termine, a proprie cura e spese, entro la data di consegna dell'Immobile prevista al successivo art. 7, i lavori e le opere di sua pertinenza meglio identificati nel capitolato tecnico allegato alla presente scrittura sub. C).

6.2 La Locatrice ha già fornito prima della sottoscrizione del presente contratto al Conduttore piante sezioni e prospetti in formato dwg dell'Immobile affinché il Conduttore possa presentare per l'approvazione entro il 22 dicembre 2006. il progetto di allestimento interno dell'immobile. La Locatrice si impegna a analizzare i progetti consegnati dal Conduttore e a produrre formale accettazione in un termine che precede di almeno quindici giorni la consegna dell'Immobile.

6.3. La Locatrice si impegna a fornire e consegnare al Conduttore entro la data di consegna dell'Immobile e, qualora ciò non fosse tecnicamente possibile, comunque entro la data prevista per l'apertura dell'esercizio del Conduttore all'interno dell'Immobile come individuata all'art. 7 che segue, tutte le certificazioni dei lavori effettuati e le certificazioni di conformità dell'Immobile e degli impianti ivi installati, previste dalle norme di legge vigenti.

6.4 la Locatrice si impegna inoltre ad ottenere dal consiglio di amministrazione della società consortile di gestione del centro commerciale nel quale risulta ubicato l'Immobile formale gradimento alla locazione dell'immobile al Conduttore e a trasferire a quest'ultimo, le quote di partecipazione nella predetta società

7 Consegna del Locale al Conduttore

7.1. Con anticipo di almeno 60 giorni rispetto alla data di apertura al pubblico del Centro Commerciale in cui è ubicato l'Immobile, la Locatrice dovrà consegnare al Conduttore l'Immobile con le dotazioni meglio specificate all'art. 6, liberi da persone e cose ed adatti all'uso convenuto, al fine di consentire al Conduttore di effettuare i lavori e le opere di sua competenza necessari per l'allestimento e l'arredamento dell'Immobile in vista dell'apertura dell'esercizio commerciale. La consegna potrà essere validamente eseguita soltanto se i progetti di allestimento dell'Immobile presentati dal Conduttore per l'approvazione saranno stati validamente approvati dalla Locatrice nel termine di cui al precedente art. 6.2, dando atto le parti che tale termine risulta essenziale per il Conduttore al fine del rispetto delle condizioni di apertura al pubblico dell'esercizio commerciale di cui al presente contratto.

7.2. Della consegna dovrà essere redatto verbale che sarà sottoscritto da un rappresentante di ciascuna delle Parti.

8. Oneri accessori e spese di manutenzione, addizioni e migliorie

8.1. Saranno a carico del Conduttore le spese per le riparazioni di ordinaria manutenzione dell'Immobile e delle relative dotazioni, mentre saranno a carico

della Locatrice le spese di straordinaria manutenzione e riparazione.


Qualora l'Immobile dovesse avere bisogno di riparazioni a carico della Locatrice, il Conduttore sarà tenuto a darne comunicazione alla Locatrice. Qualora quest'ultima non dovesse provvedere nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui sopra, il Conduttore avrà facoltà di sostituirsi alla Locatrice e di operare a spese della medesima Locatrice, secondo le modalità ritenute più idonee al fine di effettuare le riparazioni e gli interventi necessari. Nell'ipotesi in cui si tratti di riparazioni urgenti, il Conduttore, anche al fine di evitare pregiudizio all'attività esercitata, potrà eseguirle direttamente dandone contemporaneamente avviso alla Locatrice. Il Conduttore avrà facoltà di portare l'importo delle spese eventualmente anticipate in forza di quanto sopra in compensazione delle somme dovute alla Locatrice, in luogo di chiederne il rimborso, salvo l'obbligo di darne contestuale comunicazione scritta alla Locatrice.

8.2. Oltre al canone di locazione, dalla data di decorrenza del presente contratto saranno a carico del Conduttore, secondo le tabelle millesimali in corso di determinazione, le spese per la manutenzione delle parti comuni dell'Immobile, nonché eventuali costi e spese inerenti il lancio promozionale del Centro Commerciale, il funzionamento e la gestione del centro all'interno del quale l'Immobile è inserito, secondo i criteri di ripartizione e le modalità previsti nel regolamento di gestione del Centro Commerciale.

8.3 Il Conduttore avrà facoltà di apportare all'Immobile, nell'allestimento dello stesso e per tutta la durata della locazione, beni, attrezzature, modifiche, innovazioni, addizioni o miglioramenti funzionali all'esercizio della propria

attività commerciale. Per espresso accordo tra le Parti sarà necessaria formale autorizzazione scritta della Locatrice esclusivamente in ipotesi di modifiche, rinnovazioni, addizioni o miglioramenti che producano modificazioni alla struttura portante dell'Immobile. Al termine della locazione sarà facoltà del Conduttore asportare quanto dallo stesso realizzato senza recare pregiudizio alla struttura portante dell'Immobile ad eccezione di quanto realizzato e previsto al punto c) delle premesse. Sarà in ogni caso consentito al Conduttore asportare, ancorché indicati al punto c) delle premesse, i corpi illuminanti e tutti i beni e le addizioni riconducibili all'insegna del Conduttore.

9. Esercizio dell'attività e adesione alla società di gestione

9.1. Il Conduttore destinerà l'Immobile all'esercizio della propria attività di vendita al dettaglio di calzature di ogni genere e tipo e relativi accessori, abbigliamento e relativi accessori, pelletteria e relativi accessori, con l'insegna  o altra sua insegna, e dovrà gestire tale attività in nome proprio e sotto la propria esclusiva responsabilità, sia nei rapporti con i terzi che con i propri dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, esclusa al riguardo ogni responsabilità della Locatrice.

9.2. Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza del fatto che all'interno del Centro Commerciale esistono attività portatrici di diritti di esclusiva, sia con riferimento ai contenuti merceologici che, nel caso di attività non commerciali, alla tipologia stessa della attività. Il Conduttore si impegna pertanto a non modificare la destinazione dell'Immobile come risultante dal presente contratto, senza il consenso espresso della Locatrice.



9.3 Il Conduttore prende atto ed accetta che per lo sviluppo e la promozione delle attività imprenditoriali esercitate nel Centro Commerciale nonché per la gestione delle parti comuni interne ed esterne ai corpi di fabbricato sarà costituita tra gli operatori una Società a responsabilità limitata avente scopo consortile ai sensi dell'art. 2615 ter codice civile senza finalità di lucro d'ora innanzi per semplicità denominata " Società.

9.4 Il Conduttore si obbliga ad assumere la qualifica di socio della Società mediante la sottoscrizione della quota sociale che competerà all'Immobile. Tale quota di partecipazione sarà determinata in funzione delle tabelle millesimali di proprietà afferenti ciascuna unità immobiliare facente parte del Centro Commerciale.

L'acquisizione o la sottoscrizione della quota sociale comporterà l'accettazione di tutti gli obblighi ed oneri derivanti dallo Statuto e dal relativo Regolamento della Società, che si allegano al presente contratto sub. D) e sub E).

10. Garanzie del Conduttore

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore si impegna a consegnare alla Locatrice entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, fideiussione assicurativa su testo conforme a quello allegato alla presente scrittura sub. B) dell'importo di Euro 190.800,00 (centonovantamilaottocento/00) pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione pattuito per il primo anno iva inclusa. Tale garanzia avrà durata di anni due e sarà rinnovata di due anni in due anni, prima di ciascuna

scadenza biennale, fino alla cessazione della locazione. Si impegna altresì a consegnare alla Locatrice o alla Società consortile di Gestione entro 30 giorni dalla relativa richiesta, fideiussione bancaria a garanzia del pagamento delle spese comuni nell'entità e forme previste all'art.7 del regolamento della società consortile di gestione

11. Assicurazioni

11.1. Il Conduttore si impegna a stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, comprensiva della responsabilità discendente da conduzione dell'Immobile e dell'attività ivi esercitata, con massimale unico a primo rischio assoluto non inferiore ad € 2.000.000,00 (euro due milioni e centesimi zero), massimale da aggiornare ogni 5 (cinque) anni in ragione della rivalutazione medio tempore intercorsa sulla base degli indici ISTAT dei prezzi nazionali di consumo per famiglie di operai ed impiegati.

La polizza dovrà prevedere la clausola di ricorso terzi per danni conseguenti ad incendio, scoppio, implosione dell'unità immobiliare oggetto di assicurazione, estesa anche ai danni derivanti da interruzioni o sospensioni di attività, con massimale non inferiore ad € 2.000.000,00 (euro due milioni e centesimi zero)

Tale polizza assicurativa sarà presentata alla Locatrice contestualmente alla presa in consegna dell'Immobile da parte del Conduttore.

11.2. La Locatrice o la società consortile di gestione provvederanno ad assicurare il fabbricato per congrui massimali..

12. Cessione

E' fatto espresso divieto al Conduttore di cedere il presente contratto a terzi anche in ipotesi di affitto di azienda o ramo di azienda senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, anche se trattasi di società dallo stesso controllate, collegate o controllate dalla stessa controllante. Le parti convengono tuttavia che la Locatrice potrà negare il consenso di cui sopra soltanto qualora dovessero sussistere gravi e giustificati motivi e comunque elementi tali da far presumere una scarsa solidità finanziaria del terzo subentrante. In ipotesi di cessione a terzi del presente contratto o di affitto a terzi del ramo d'azienda, il nuovo conduttore sarà tenuto a produrre alla Locatrice in luogo della fideiussione di cui al precedente art. 10, fideiussione assicurativa di importo pari ad una annualità -iva compresa- del canone di locazione pattuito.

13. Cessazione del rapporto

13.1 Alla scadenza, così come in qualsiasi caso di risoluzione anticipata del presente contratto, il Conduttore dovrà restituire alla Locatrice l'Immobile e le relative dotazioni, nel normale stato di efficienza salvo il deperimento per l'uso.

Sono in ogni caso espressamente esclusi dall'obbligo di riconsegna e restituzione di cui al punto che precede gli arredi ed in generale i beni mobili, gli impianti, le addizioni e le migliorie apportati dal Conduttore all'Immobile ad eccezione di quanto realizzato e previsto al punto c) delle premesse. Sarà in ogni caso consentito al Conduttore, ancorché indicati al punto c) delle premesse, asportare i corpi illuminanti e tutti i beni e le addizioni riconducibili all'insegna del Conduttore

13.2 Alla scadenza, così come in qualsiasi caso di risoluzione anticipata del presente contratto, il Conduttore sarà tenuto, senza nulla pretendere a titolo di indennità o avviamento ad attivarsi e a fare tutto quanto nelle proprie competenze per consentire la voltura dell'autorizzazione amministrativa di cui al punto g) delle premesse in capo alla Locatrice. Il Conduttore si impegna altresì per l'intera durata del presente contratto a non trasferire l'autorizzazione amministrativa di cui sopra all'esterno del Centro Commerciale in cui è ubicato l'Immobile.

14. Insegne

Il Conduttore avrà diritto di installare, a propria scelta, cura e spese, all'interno dell'Immobile, sul fronte prospiciente alla galleria del Centro Commerciale, almeno un'insegna luminosa relativa alla propria attività, ferma restando la necessità della preventiva autorizzazione della Locatrice e delle eventuali autorizzazioni comunali.

15. Inattività

Le Parti convengono che in ipotesi di mancato esercizio dell'attività commerciale del Conduttore nell'Immobile per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni consecutivi per cause non imputabili al Conduttore medesimo, lo stesso avrà diritto ad una riduzione del corrispettivo relativo a tale periodo in misura proporzionale alla durata del periodo di inattività subito. Qualora l'inattività dovesse protrarsi per oltre 120 (centoventi) giorni consecutivi il Conduttore potrà avvalersi della facoltà di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c., senza la necessità di costituzione in mora o di diffida,



...ndendosi la presente clausola risolutiva espressa a tutti gli effetti di legge,
...no) restando la sospensione dell'obbligo di pagamento del canone per
l'intero periodo di inattività

16. Registrazione, spese

Le spese di registrazione del presente contratto, dei relativi rinnovi,
adeguamenti ed aggiornamenti sono a carico del Conduttore e della Locatrice
in parti uguali.

17. Integrazioni e modifiche

Qualsiasi altro accordo o patto tra le Parti che integri, modifichi e/o deroghi,
in tutto o in parte, quanto stabilito nel presente contratto dovrà avere forma
scritta.

18. Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione o richiesta tra le Parti relativa alle disposizioni del
presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto mediante lettera
raccomandata a.r. ed indirizzata al domicilio qui di seguito rispettivamente
indicato per ciascuna delle Parti ovvero, in caso di variazione, al diverso
domicilio che dovrà essere comunicato all'altra Parte a mezzo di lettera
raccomandata a.r.:

per [REDACTED] c/o Avv. Alberto Chiesa Piazza S. Antonino 10
Piacenza

per [REDACTED] : [REDACTED]

19. Norme applicabili

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto di

locazione, troveranno applicazione le disposizioni di legge applicabili in materia.

20. Foro competente

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto, sua interpretazione, esecuzione, inadempimento o risoluzione, esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole che le Parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà demandata alla competenza esclusiva del Foro di Piacenza.

21. Allegati

Si allega al presente contratto:

- A) Planimetrie dell'Immobile;
- B) Fac-simile fideiussione assicurativa;
- C) Capitolato tecnico
- D) Regolamento della società di gestione
- E) Statuto della società di gestione

Borgaro T.se, li 18 dicembre 2006

La Locatrice

[Redacted signature area for the Landlord]

Il Conduttore

[Redacted signature area for the Tenant]
[Handwritten signature]

Stampa con dati fiscali e contabili:
7 P. 200 2006
1800 3
372 Trimestri/12

2° vers.



IL CAPO AREA SERVIZI
[Handwritten signature]

SCRITTURA PRIVATA

Tra

[redacted]) con sede in Ponte dell'Olio (PC), via San Rocco n. 21, iscritta al registro delle imprese di Piacenza al n. 107212, in persona del legale rappresentante sig. [redacted], nato a [redacted] e residente in [redacted], via [redacted], munito degli occorrenti poteri in forza di statuto (di seguito per brevità anche "Locatrice")

da una parte

e
[redacted] con socio unico (P. IVA [redacted]), società soggetta a controllo da parte di [redacted], con sede legale in [redacted], in persona del suo Presidente e Legale Rappresentante, signor [redacted], residente in [redacted] (di seguito per brevità anche "Conduttore")

dall'altra parte

tutte, congiuntamente, le "Parti".

Premesso che

- A. in data 18 dicembre 2006 la Locatrice ha stipulato con la in allora [redacted] un contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate di Fiorenzuola d'Arda il 29 dicembre 2006 al n. 1800 serie 3 (di seguito "Contratto di locazione"), avente ad oggetto l'immobile situato in Comune di Piacenza, località Montale, all'interno del Centro Commerciale Gotico, della superficie lorda complessiva di circa mq 1.050, di proprietà della Locatrice (di seguito "Immobile");
- B. nel Contratto di Locazione, a far data dal 01.06.2012, [redacted] con socio unico (P. IVA [redacted]) è subentrato alla in allora [redacted], in forza di atto di conferimento d'azienda da parte della in allora [redacted] nella neo-costituita [redacted] con socio unico;
- C. con lettera trasmessa a mezzo p.e.c. il 21 gennaio 2019, il Conduttore ha comunicato alla Locatrice la sua intenzione di recedere dal Contratto di locazione con effetto alla data del 21 gennaio 2020;
- D. con successivo accordo del 10 settembre 2019, le Parti hanno convenuto di differire la cessazione del contratto di locazione alla data del 16 febbraio 2020;
- E. successivamente, il Conduttore ha manifestato alla Locatrice il suo interesse a mantenere attivo il punto vendita all'interno dell'Immobile anche oltre il termine di cessazione del Contratto di locazione;
- F. la Locatrice ha manifestato la sua disponibilità a concedere in locazione l'Immobile al Conduttore oltre il termine di cessazione di cui alla premessa D.;
- G. è dunque intenzione delle Parti disciplinare gli accordi tra loro intercorsi, modificando il Contratto di locazione al fine di consentire al Conduttore di potere godere dell'Immobile oltre il termine di scadenza del Contratto di locazione stesso.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano di accettare i seguenti

patti e condizioni.

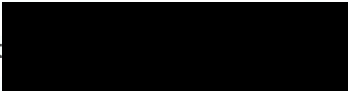
- 1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2. A parziale modifica dell'art. 3.1 del Contratto di locazione, le Parti convengono che:

Scarpa & Scarpe

SCARPE & SCARPE S.p.A.
con socio unico

- a) il Contratto di locazione si intende prorogato oltre il termine di cui alla premessa D. e avrà durata fino al 16 febbraio 2026;
- b) il Conduttore potrà recedere dal Contratto di locazione con effetto non prima del 16 febbraio 2022, dandone preavviso alla Locatrice a mezzo raccomandata a.r. o p.e.c., almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso avrà effetto, di talché il Contratto di locazione avrà una durata di almeno 24 (ventiquattro) mesi a decorrere dal 17 febbraio 2020.
3. A decorrere dal 17 febbraio 2020, il canone annuo di locazione di cui all'art. 4.1. del Contratto di locazione è pattuito in Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) oltre IVA come per legge.
Conformemente a quanto stabilito all'art. 4.3. del Contratto di locazione, il canone annuo sarà aggiornato, a partire dal 17 febbraio 2021 e così via di anno in anno, in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati accertata dall'ISTAT intervenuta nell'anno precedente, e comunque secondo la normativa vigente.
4. A parziale modifica dell'art. 10 del contratto di locazione, entro il 29 febbraio 2020, il Conduttore si impegna a consegnare alla Locatrice fideiussione conforme al testo già convenuto tra le Parti, dell'importo pari a Euro 105.000,00 (centocinquemila/00) pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione pattuito. Tale garanzia avrà durata di anni due e sarà rinnovata prima di ciascuna scadenza, fino alla cessazione della locazione. Il Conduttore si impegna altresì a consegnare entro il medesimo termine alla Locatrice o alla Società consortile di gestione fideiussione bancaria a garanzia del pagamento delle spese comuni nell'entità e forme previste all'art. 7 del regolamento della società consortile di gestione.
Contestualmente alla consegna delle due garanzie previste al presente articolo, la Locatrice provvederà a restituire al Conduttore le garanzie da queste a suo tempo consegnate in esecuzione dell'art. 10 del Contratto di locazione.
5. Fatto salvo quanto sopra precisato, la presente scrittura non ha valore novativo ferme restando, dunque, tutte le obbligazioni già in precedenza reciprocamente assunte con il Contratto di locazione non modificate in forza della presente scrittura privata.
6. Le spese di registrazione della presente Scrittura Privata sono a carico del Conduttore e della Locatrice in parti uguali.

Piacenza - Torino, 7 novembre 2019

Le Parti dichiarano di avere letto e pienamente compreso tutti i punti della presente Scrittura Privata che, pertanto, vengono specificamente approvati per iscritto.

Piacenza - Torino, 7 novembre 2019



AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Piacenza

Ufficio Territoriale di Piacenza

Registrato il 18.11.19 Serie 3E

al n. 3409

Corrisposti € E SE(ENTE)

(*) Firma in delega del Direttore Provinciale
dott. ELIO FADOVANO

SCARPE & SCARPE
con socio unico

SCARPE & SCARPE
con socio unico

[REDACTED]

Borgaro Torinese, 24 Marzo 2022

Spett. Società

OGGETTO: necessità di adeguamento dei canoni di affitto in relazione al trend strutturale di calo del traffico e delle vendite nei PdV fisici, in conseguenza della Pandemia Covid e degli aumenti straordinari dei costi di materie prime, trasporti, prodotti finiti ed energia

Egregi Signori,

la proposta di concordato in continuità presentata da [REDACTED] nell'aprile 2020, a seguito della recente Adunanza dei Creditori e del termine di ulteriore venti giorni concessi per legge per la raccolta dei voti, ha raggiunto il 100 % di voti favorevoli da parte dei creditori della classe 1 (Agenzia delle Entrate, INPS, Dogane e Monopoli) e oltre l'83% di voti favorevoli dei creditori chirografari della classe 2 (Fornitori di prodotti e servizi, Banche e Factor), superando abbondantemente, in entrambe le classi, il quorum necessario per l'approvazione del concordato.

L'approvazione della proposta concordataria da parte di tutte le classi di creditori, attestata dai Commissari Giudiziali, rappresenta per [REDACTED] una importante dimostrazione di rispetto e fiducia, un passo fondamentale nel percorso che ha visto la società impegnata da quasi due anni, prima nella elaborazione e poi nella realizzazione del piano di risanamento e rilancio, finalizzato alla riconquista della posizione di leadership detenuta nel mercato italiano fino al 2019 e al ristoro dei creditori nella massima misura possibile.

L'emergenza sanitaria non ancora terminata, gli aumenti smisurati dei costi delle materie prime e dei trasporti (al momento prevalentemente speculativi ma certo non di breve durata), nonché i nefasti effetti globali e soprattutto europei derivanti dai drammatici eventi bellici in corso, stanno impattando violentemente sul contesto economico generale e stanno influenzando negativamente, anche in questo primo trimestre del 2022, sui dati di traffico dei punti vendita, con fortissime riduzioni degli ingressi (-30/40 % rispetto al periodo pre-Covid) e più in generale sulla propensione all'acquisto dei consumatori.

Le nostre vendite e quelle di tutti i player del nostro segmento, come attestato da tutti i mezzi di informazione e dagli organi confederali, si sono ridotte in misura imprevedibile ed estremamente significativa fin dai primi giorni del 2022, e in modo ancora più grave dall'inizio di Marzo, rendendo assolutamente impossibile compensare il calo di ingressi con incrementi dei tassi di conversione e di scontrino medio.

Il quadro macroeconomico attuale comporta incrementi dell'inflazione, aggravati di giorno in giorno dalla esplosione del costo del carburante e delle bollette energetiche, cosa che non potrà far altro che aggravare la situazione di forte instabilità e sfiducia dei consumatori, cagionando un forte impatto sui redditi reali e quindi una ulteriore contrazione della propensione al consumo.

Ad aggravare il quadro generale, come già detto, si registra un incremento a doppia cifra nel costo dei trasporti su base nazionale, di circa 5 volte su base internazionale (traffico container), delle

N

materie prime, dell'energia e dei costi immobiliari, anche in ragione degli adeguamenti ISTAT previsti dai contratti di affitto.

Come ben sapete, [REDACTED] è attualmente gestita da un consiglio di amministrazione indipendente che, sotto la vigilanza del Tribunale di Torino e dei Commissari Giudiziali, sta lavorando intensamente al fine di preservare, nell'interesse prioritario di tutti i creditori, la capacità di ciascun punto vendita di generare risorse necessarie a garantire la continuità aziendale e il perseguimento degli obiettivi del piano concordatario, al fine di ristorare i creditori nei tempi previsti e nella misura più ampia possibile.

Il combinato disposto della contrazione delle vendite, dell'incremento dei costi e dell'esaurimento dei sostegni pubblici - come la cassa integrazione Covid 2020 e 2021 - espone a un considerevole rischio la possibilità di rendere perseguibile l'obiettivo sopra descritto, per eventi totalmente esterni alle misure intraprese dalla società e come tali assolutamente non governabili.

In considerazione di quanto sopra rappresentato, al fine di preservare la possibilità concreta per la [REDACTED] di eseguire pienamente e diligentemente il piano, garantendo la sopravvivenza della Società, nell'interesse di tutti gli stakeholder, il CDA ha ritenuto indispensabile e inderogabile procedere con effetto immediato nel modo indicato qui di seguito, per un tempo da definirsi in base allo sviluppo degli eventi:

- Per quanto concerne le Spese consortili e condominiali la società continuerà al pagamento del 100 % dell'importo dovuto su base mensile.
- Per quanto concerne i Canoni di affitto - la società procederà al pagamento di un acconto del 50 % del canone contrattualmente previsto, sempre su base mensile.

La [REDACTED] si rende ovviamente disponibile ad un confronto costruttivo, trasparente e in assoluta buona fede, al fine di verificare con ciascuna Proprietà l'opportunità di adeguare i canoni di affitto al nuovo contesto di mercato, con l'obiettivo di trovare un punto di equilibrio ragionevole per entrambe le Parti sulla base dei dati effettivi di traffico e fatturato e di definire i tempi e le modalità per la corresponsione di quanto dovuto a saldo in conseguenza dell'intervenuto accordo.

A disposizione per ogni necessità di chiarimento e approfondimento.

In attesa di un Vostro cortese cenno di riscontro, cogliamo l'occasione per inviarVi i nostri più cordiali saluti.

[REDACTED]

Amministratore Delegato

Scrittura privata

tra
[redacted], con sede in Ponte dell'Olio (PC) - Via San Rocco 21, codice fiscale/P. IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Piacenza al n. 00768910333, in persona del Legale Rappresentante, il Sig. [redacted], munito dei necessari poteri onde validamente impegnare la società negli accordi di cui *infra* (di seguito per brevità la "**LOCATRICE**");

- da una parte -

e

[redacted], con sede legale in Torino - Via Treviso n. 22/E capitale sociale € 3.000.000,00 i.v., codice fiscale/P. IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino al n. [redacted], R.E.A. n. 1154865 in persona dell'Amministratore Delegato, il Sig. [redacted], munito dei necessari poteri onde validamente impegnare la società negli accordi di cui *infra* (di seguito per brevità la "**CONDUTTRICE**");

- dall'altra parte -

(di seguito le "**Parti**" quando richiamate congiuntamente ovvero "**Parte**" se richiamate singolarmente)

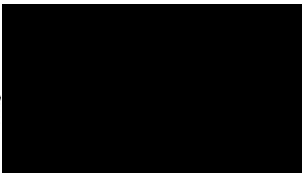
premessi che:

- A.
In data 18 dicembre 2006 le Parti hanno sottoscritto un contratto di locazione, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fiorenzuola d'Arda in data 29 dicembre 2006 al n. 1800 Serie 3 (di seguito il "**Contratto**"), in forza del quale la Locatrice ha concesso in locazione alla Condittrice un immobile commerciale ubicato nel Comune di Piacenza, località Montale, sito all'interno del Centro Commerciale Gotico, con una superficie lorda complessiva pari a circa 1.050 mq;
- B.
In data 7 novembre 2019 le Parti hanno sottoscritto una scrittura privata a parziale modifica dell'art. 3, dell'art 4 e dell'art. 10 del Contratto, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 18 novembre 2019 al n. 3409 Serie 3E (di seguito la "**Scrittura Privata**");
- C.
Preso atto delle richieste della Condittrice e alla luce del particolare momento economico, le Parti hanno convenuto uno sconto sull'attuale canone di locazione annuo di cui all'art. 4 del Contratto (come modificato per mezzo della Scrittura Privata) con riferimento a determinati periodi temporali;

tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura;
- 2) Le Parti convengono che, a parziale deroga di quanto previsto all'art. 4 del Contratto, e dell'art.3 della Scrittura Privata, solo ed esclusivamente per il periodo compreso tra il **1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2023**, il canone di locazione annuo sarà ridotto di un importo pari a complessivi euro **36.666,67** (trentaseimilaseicentosessantasei/67) oltre IVA di legge (di seguito lo "Sconto"); a tal fine, la Conduttrice continuerà a versare il canone di locazione (come modificato dall'articolo 3 della Scrittura Privata), in rate mensilmente anticipate, entro il giorno 5 di ogni mese e la Locatrice, in due rate di pari importo scadenti una il **31 dicembre 2023**, e l'altra il **31 gennaio 2024**, pagherà il totale dello Sconto; le Parti emetteranno i documenti contabili e fiscali eventualmente necessari;
- 3) Per il periodo di cui al punto 2 che precede, le Parti concordano che non verrà applicato alcun adeguamento Istat, che ricomincerà quindi a decorrere dal mese di febbraio 2024;
- 4) Le spese condominiali dovranno essere corrisposte per l'intero ammontare, come da Contratto, senza alcuna riduzione;
- 5) La Conduttrice si impegna a ricostituire parzialmente entro e non oltre il **20 dicembre 2023** la garanzia di cui all'articolo 10 del Contratto (come modificato per mezzo della Scrittura Privata), sino alla concorrenza di euro **63.000,00** (euro sessantatremila/00), mediante la consegna di una fideiussione bancaria a prima richiesta o in alternativa, versando un deposito cauzionale di pari importo;
- 6) Resta sin da ora inteso che a far data dal 1° gennaio 2024, il canone annuo di locazione sarà determinato secondo quanto previsto dall'art. 3 della Scrittura Privata;
- 7) Resta, altresì, inteso che in caso di mancato rispetto anche di una sola delle prossime scadenze di pagamento, la Conduttrice dovrà intendersi automaticamente decaduta dal beneficio dello Sconto;
- 8) Rimane fermo e confermato, per quanto non modificato per mezzo della presente scrittura, quanto previsto dal Contratto con successive modifiche ed integrazioni;
- 9) La presente scrittura riveste carattere di riservatezza, pertanto il contenuto della stessa non dovrà essere in alcun modo divulgato dalle Parti;
- 10) La presente scrittura verrà registrata solo in caso d'uso e tutti i costi, spese ed oneri relativi alla presente scrittura privata saranno a carico della Parte che ne farà richiesta.

La Locatrice



La Conduttrice

