

**GENT.MO SIG.
DOTT. IVANO ACCORSI
C/O VIMIFASTENERS**

OGGETTO : PARERE DI CONGRUITA'

In relazione alla richiesta di parere di congruità di due distinti contratti d'affitto,

- 1) Impianto fotovoltaico da 500 KW. Per un canone annuo di € 70.000,00
- 2) Stabilimento industriale, per un canone annuo di € 560.000,00

Il Sottoscritto Perito ha redatto due rapporti di valutazione dei cespiti in oggetto (allegato A e B) redatti il primo con il metodo monoparametrico, per mancanza di comparabili, il secondo con il sistema comparativo (MCA) in base a comparabili certi.

Alla luce di tali rapporti di valutazione, si ritiene congruo il canone di affitto richiesto, in quanto in linea con i prezzi di mercato.

Castelnovo Sotto, li 17/09/2019

Il Perito

Geom. Gianfranco Mattioli



COMUNE DI NOVELLARA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO
PRESUNTO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 500 KW.**

Al Sottoscritto Perito è stato affidato dal Sig. **ACCORSI IVANO** nella sua qualità di di Amministratore indipendente non correlato della Soc. **VIMIFASTENERS S.P.A.** con sede in Novellara, Via Labriola n°19, l'incarico di redigere un **rapporto di valutazione del presumibile canone di affitto di impianto fotovoltaico da 500 Kw. posto nella copertura di capannoni siti in Comune di Novellara, Via Alessandrini n°26 nello stato attuale ed in data odierna.**

Il Sottoscritto Perito **Mattioli Geom. Gianfranco**, con Studio in Castelnovo Sotto, Via Legnano 28/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n°699, sulla base degli accertamenti e rilievi effettuati sopralluogo, tenuto conto della destinazioni d'uso, dello stato manutentivo e conservativo, della potenzialità che l'impianto esprime, dopo un'accurata ricerca di impianti dello stesso specifico segmento, concessi in affitto non è in grado, per mancanza di comparabili, di valutare un canone di affitto con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison approach – M.C.A.**) che l'International Valutation Standards definiscono come " il più probabile canone di affitto al quale un determinato impianto può essere affittato alla data di stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato,

Costo presunto impianto- durata ammortamento, produzione prevista dalla tabella di zona – quantità energia in autoconsumo – quantità energia immessa in rete – costo energia in bolletta - prezzo energia immessa in rete – costo manutenzione.

Alla luce di quanto sopra, per determinare il presunto canone, si è tenuto conto dei seguenti parametri :

- 1) Costo impianto presunto € 400.000,00 – durata ammortamento anni 20
- 2) Produzione annua energia
KW: 500 x 1.100 (produzione prevista dalla tabella Emilia Romagna KW. 550
- 3) Autoconsumo previsto 60/70% (percentuale generalmente molto variabile)
- 4) Costo energia in bolletta (molto variabile) attualmente 0,152 € / Kwh.
- 5) Prezzo energia immessa in rete (molto variabile) attualmente 0,100 € / Kwh.
- 6) L'autoconsumo viene generalmente calcolato sulla base del 60%-70% della produzione potenziale.
- 7) Gli oneri di manutenzione vengono considerati con una percentuale (media della durata dell'impianto) del 1% annuo del costo impianto.

CALCOLO CANONE AFFITTO ANNUO

1) Costo di costruzione impianto € 400.000,00	
ammortamento considerato 20 anni	
€ 400.00,00 / 20 anni	€ 20.000,00
2) Autoconsumo 65% - potenza impianto	
KW. 500 x 1.100 (produzione tabellone)	
x 0,152 (costo attuale energia in bolletta)	€ <u>54.340,00</u>
Sommano	€ 74.340,00

nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni, ha redatto il seguente rapporto di valutazione per cui sulla base di indagini effettuate presso Ditte installatrici di impianti fotovoltaici, si trova pertanto in grado di redigere il seguente rapporto di stima del presumibile canone d'affitto annuale, che per chiarezza viene suddiviso nei seguenti paragrafi :

1) Descrizione

2) Valutazione canone annuale

1) IDENTIFICAZIONE

Impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura di capannoni industriali così composto :

- Potenza installata Kw 500
- N° 1473 pannelli marca LG - modello 340 – N1C- A3 -potenza di 340 Wp. Cadauno
- N° 9 inverter modello SMA – modello CORE 1 STP 50-40 potenza da 50 kw ciascuno.

2) VALUTAZIONE CANONE ANNUALE

In ragione della specifica destinazione dell'impianto e della tipologia di bene, (impianto fotovoltaico) la valutazione del presumibile canone di affitto annuale è stata sviluppata secondo il metodo monoparametrico.

Per la determinazione del presumibile canone di affitto annuale, sono state effettuate specifiche indagini presso Ditte specializzate nella costruzione di impianti analoghi.

Da tali indagini è emerso che la valutazione viene attualmente effettuata, tenendo conto per impianti nuovi dei seguenti parametri.

Oneri manutenzione

1% di € 400.000,00 € 4.000,00

€ 70.340,00

Si arrotonda la cifra stimata in € **70.000,00**

Diconsieuro Settantamila/00

Questo per quanto riguarda l'incarico affidatomi.

Castelnovo Sotto, li 16/09/2019

Il Perito

Geom. ~~Gianfranco Mattioli~~



COMUNE DI NOVELLARA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL CANONE PRESUNTO DI
AFFITTO DI CAPANNONI INDUSTRIALI AD USO OFFICINA
MECCANICA, CON ANNESSI SERVIZI ED AREE CORTILIVE,
POSTI IN VIA ALESSANDRINI N°26**

Al Sottoscritto Perito è stato affidato dal Sig. **ACCORSI IVANO** nella sua qualità di di Amministratore indipendente non correlato della Soc. **VIMIFASTENERS S.P.A.** con sede in Novellara, Via Labriola n°19, l'incarico di redigere un rapporto di valutazione del presumibile canone di affitto annuale di capannoni industriali ad uso officina meccanica, con annessi servizi, aree cortilive , ecc. il tutto posto in Comune di Novellara, Via Alessandrini n°26 nello stato attuale ed in data odierna.

Il Sottoscritto Perito **Mattioli Geom. Gianfranco**, con Studio in Castelnovo Sotto, Via Legnano 28/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n°699, sulla base degli accertamenti e rilievi effettuati mediante sopralluogo, tenendo conto delle destinazioni d'uso, dello stato manutentivo e conservativo, della potenzialità che l'unità immobiliare esprime, dopo un'accurata ricerca di unità immobiliari dello stesso specifico segmento, ai fini di una valutazione del canone di affitto annuo, con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison approach – M.C.A.**) che l'International Valuation Standards definiscono come " il più probabile canone di affitto annuo al quale un determinato immobile

può essere affittato alla data di stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni, ha redatto il seguente rapporto di valutazione

Il giudizio di stima esprime valori ricavati da ricerche di mercato indirizzate su beni oggetto di affittanza, che presentano caratteristiche simili, ricercando un valore di mercato in funzione della connotazione specifica del bene, in funzione della location, fondante nella determinazione di un affitto di capannoni

I valori presi come comparabili tengono conto delle potenzialità dei cespiti, della consistenza e conseguentemente del possibile utilizzo industriale per attività (officina meccanica) assumendo il maggior numero di informazioni circa le possibili situazioni verificate e che permettono di costituire elementi idonei per l'individuazione dei criteri di stima.

Tale metodologia consente con i criteri Internazionali e Nazionali, secondo le linee guida ABI 2015 e degli Standards Europei per la valutazione EVS 2012 e le nuove regole dettate dalla Banca D'Italia per le perizie immobiliari in vigore dall'01/11/2016 ed anche in considerazione delle conoscenze personali acquisite nella poliennale attività specifica di Perito, supportata dalla frequenza di corsi di alta formazione professionale di Standards di valutazioni Nazionali, al Sottoscritto Perito si trova pertanto in grado di redigere il seguente rapporto di valutazione del presumibile canone di affitto annuale, che per chiarezza e comodità di esposizione e di lettura viene suddiviso nei seguenti paragrafi.

1) Identificazione

2) Descrizione

3) Valutazione canone mensile

1) IDENTIFICAZIONE

Complesso di capannoni contigui con altri capannoni di proprietà **VIMIFASTENERS**, posti in fregio alla Via Alessandrini, dalla quale hanno accesso diretto, con ampi locali di servizio, tettoie, pensiline ed aree cortilive, in parte destinate a parcheggio, censito nel N.C.E.U. del Comune di Novellara al Fog. 50 – Mapp. 466/1

2) DESCRIZIONE

Trattasi di capannoni in ampliamento ed in conformità con lo stabilimento esistente, del tipo prefabbricato, tipologia monopiano, per una superficie di mq. **6.352** H. mt. 7,00 sottotrave e mt. 8,00 sottotrave, copertura con sched.

Nella struttura prefabbricata è integrato un magazzino verticale della superficie di mq. **350**, altezza mt.16.

Sui lati Est e Nord sono state realizzate sei pensiline, tettoie con struttura indipendente in acciaio per circa mq. **850**.

All'interno dei capannoni è stato realizzato un corpo spogliatoi e servizi per il personale di circa mq. **500**- il soffitto di tali locali al piano livello è strutturalmente portante per lo stoccaggio di attrezzature o materiali correnti.

Pavimenti in battuto di cemento rinforzato, spess. cm. 25, con densità di 1,5 – 2,00 kg./mc.

Pavimenti e rivestimenti spogliatoi e servizi in ceramica.

Finestrature a nastro a parete con serramenti in alluminio e vetriere di sicurezza per l'illuminazione naturale, ampi portoni per ingresso-uscita merci- impianto elettrico del tipo esterno, realizzato secondo le norme CEI – impianto di riscaldamento – raffrescamento – impianto antincendio – impianto idrico-sanitario completo di tutti gli accessori.

Tutti gli impianti sono stati realizzati nel rispetto delle normative e nel rispetto delle disposizioni previste dalla legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree esterne sono state realizzate in battuto di cemento fibro rinforzato, spess. cm. 20, oltre ad un nuovo parcheggio di circa 104 posti auto, opportunamente delimitato e protetto da sistemi anti-intrusione con cancelli automatici – l'area esterna è completamente recintata, completa di cancelli e sbarre automatiche.

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile, nel suo complesso , è di mq. **7.705**

3) VALUTAZIONE CANONE AFFITTO MENSILE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

In ragione della specifica destinazione d'uso (officina meccanica) e della tipologia di bene, (capannoni con uffici e servizi) la valutazione del presumibile canone di affitto annuale è stata sviluppata secondo il metodo sintetico-comparativo.

Il canone di affitto di capannoni ad uso officina meccanica, deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato, relative ad immobili assimilabili (comparabili) attraverso un processo di " aggiustamento " che apprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparabili.

Per la determinazione del presumibile canone di affitto annuale, sono state effettuate specifiche indagini, che hanno riguardato la

situazione della richiesta di canoni di affitto di immobili appartenenti mediamente allo stesso segmento di mercato, ubicati nella zona di riferimento.

Il parametro di valutazione deriva dall'applicazione di un canone unitario determinato, a partire dai comparabili reperiti (asking price) tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame, il taglio dimensionale e le attuali condizioni di conservazione e manutenzione abbiamo attribuito con il metodo del confronto di mercato un canone di affitto annuale di **€ 560.000,00**

Diconsiuro / Cinquecentosessantamila00

Questo per quanto riguarda l'incarico affidatomi.

Castelnovo Sotto,li 13/09/2019



Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA)

allegato alla RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pratica : **affitto stabilimento industriale**

redatta da : **Geom. Gianfranco Mattioli**

in data : **16 settembre 2019**

RICHIEDENTE : **VIMIFASTENERS SPA**

Bene stimato : **Porzione di stabilimento industriale di nuova costruzione con servizi aree cortilive
parcheggi ecc... posto in comune di Novellara via Alessandrini**

Il Tecnico : **Geom. Gianfranco Mattioli**

Data : **16 settembre 2019**



Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	RE	RE		Novellara	Via
Distanza dal soggetto di stima	15000	18000		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	industriale	industriale		industriale	---
Prezzo rilevato	216.000,00	422.400,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	atto notarile		-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	6	12		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%			-----	%
Prezzo adottato	194.400,00	422.400,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	3.000,00	5.850,00		7.705,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		0	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=scadente, 2=irascante, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo</small>	4	5		5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-3	0		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (%)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	70.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	3.000,00	Prezzo marginale	€ 64,80
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	5.850,00	Prezzo marginale	€ 72,21
				Prezzo marginale assunto : € 64,80

Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	7.705,00		

MCA (V.2.2) - Richiedente : VIMIFASTENERS SPA - Tecnico : GEOM. GIANFRANCO MATTIOLI - Data : 16/09/2019

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-162,00	-352,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	64,80	64,80	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	7.500,00	7.500,00	0,00
Livello di piano	1.944,00	4.224,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	70.000,00	70.000,00	0,00
Zona	1.944,00	4.224,00	0,00
Qualità	1.944,00	4.224,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	194.400,00	422.400,00	0,00
Data	972,00	4.224,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	304.884,00	120.204,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	70.000,00	0,00	0,00
Zona	-3.888,00	0,00	0,00
Qualità	5.832,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	572.200,00	546.828,00	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	559.514,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,64%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.)	541.523,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	560.000,00
----------------------------	-------------------

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

--

Tecnoimmobiliare srl
Intermediazioni Civili - Industriali

Tecnoimmobiliare
Reggio nell'Emilia
Tel: 335/7428862 - tecno.commerciale@gmail.com

Capannone in Affitto

N. camere: 0

RIF. CP0897

Reggio nell'Emilia

Mq abitabili : 3000

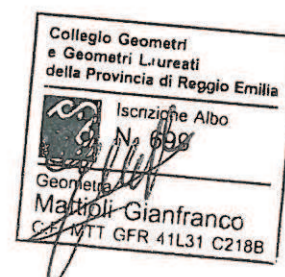
18.000 Euro

GRANDE CAPANNONE FRONTE VIA EMILIA A
PIEVE, MQ3000 CON MQ 2500 DI AREA CORTILIVA,
H. 6,5MT.



Interni	N	Mq	Tipo
Uffici	sì	100	

Utenze		
Acqua	sì	Euro
Gas	sì	Euro
Luce	sì	Euro
Telefono	sì	Euro



2

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni effetto di legge tra:
FOCUS SPA a socio unico, con sede legale in Reggio Emilia, Via Rochdale n. 5, C.F. e P.IVA 01862320353 R.E.A. 230090, indirizzo PEC: focus1@legalmail.it, rappresentata dal Sig. Enzo Musi, nato a Ciano D'Enza il 10/08/1954 domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di legale rappresentante, munito dei necessari poteri, della medesima società (di seguito anche "Locatore") da una parte,

E

COOPSERVICE SOC. COOP. P. A., con sede legale ed amministrativa in Reggio Emilia, Via Rochdale n. 5, C.F./IVA 00310180351, indirizzo PEC: coopservice@legalmail.it, rappresentata dal Sig. Michele Magagna, nato a Ferrara il 16/07/1973 domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di Legale rappresentante, munito dei necessari poteri, della medesima società (di seguito anche "Conduttore") dall'altra parte,

PREMESSO CHE

- (a) il Locatore ha la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile posto in comune di Cavriago località Corte Tegge, Via Luciano Lama n. 19, 19 A, 19 B, costituito da capannone ed uffici ad uso magazzino;
- (b) il Conduttore è interessato a condurre in locazione detto immobile ed a tal fine ha richiesto al Locatore l'esecuzione di alcune opere di redistribuzione degli spazi interni, con parziale cambio di destinazione d'uso;
- (c) il Locatore sulla base di valutazione di opportunità ha deciso di assentire alle richieste del Conduttore ed ha quindi realizzato le opere richieste essendo interessato a concedere l'immobile in locazione al Conduttore, ai patti e condizioni di seguito indicati.

Tutto ciò premesso tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati, debitamente firmate dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto. Le premesse hanno valore negoziale e si intendono qui integralmente riportate e trascritte.

2. Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di cui alla premessa a) posto in Cavriago (RE), località Corte Tegge,

via Luciano Lama numero civico 19, foglio 4, particella 638 sub.4 cat-D/8 rendita catastale euro 8.736,04;

via Luciano Lama numero civico 19 A, foglio 4, particella 638, sub.5 cat D/7 rendita catastale euro 7.934,98;

via Luciano Lama numero civico 19 B, foglio 4, particella 638, sub.3 cat D/7 rendita catastale euro 33.362,26;

area cortiliva comune a tutti i civici, foglio 4 particella 638, sub. 1 e sub 6, beni comuni non censibili (centrale termica, locale quadri elettrici e soppalco vano tecnologico);

foglio 3 particella 282 sub.1 BCNC, area comune ai subalterni 2 e 3 della particella 282 al foglio 3;

foglio 3 particella 282 sub. 2 cabina elettrica cat D/1 rendita catastale euro 389,46;

foglio 3 particella 282 sub.3 vano tecnologico cat. D/1 rendita catastale euro 1950,76;

Il tutto come meglio evidenziato con colorazione GIALLA nelle planimetrie catastali qui allegate sotto la lettera "A", "B", "C", "D", "E"

Michele Magagna
DIRETTORE GENERALE
MICHELE MAGAGNA

Enzo Musi
FOCUS SPA
IL VICE PRESIDENTE
Enzo Musi



L'accesso all'Immobile dal lato sud avviene attraverso strada privata (foglio 3 mappale 215 e foglio 4 mappale 559) di cui il Locatore è comproprietario e quindi con libero utilizzo per il transito da parte del Conduttore.

2.2 L'Immobile ha la seguente destinazione urbanistica: magazzino ed uffici. Il Conduttore utilizzerà l'Immobile conformemente alla sua destinazione al solo fine di esercitare la propria attività.

2.3 Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza dell'Immobile non specificatamente indicato deve ritenersi escluso dall'oggetto della locazione.

3. Durata

3.1 Il presente contratto di locazione è convenuto per anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/01/2019 al 31/12/2024 e si intenderà automaticamente e tacitamente rinnovato di 6 (sei) anni dal 01/01/2025 al 31/12/2030, e così di 6 (sei) anni in sei (6) anni, alle medesime condizioni, salvo disdetta di una delle parti ai sensi dell'art. 28, comma 1 L. 392/1978, a mezzo raccomandata a.r. almeno 12 mesi prima della scadenza

3.2 Il Locatore rinuncia fin da ora alla facoltà di diniego della rinnovazione ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978 alla prima scadenza contrattuale.

3.3 Il Conduttore dall'inizio del secondo sessennio potrà, in qualsiasi momento, recedere dal presente contratto, senza necessità di motivazione alcuna, con preavviso di 6 (sei) mesi, a mezzo di semplice comunicazione scritta al Locatore mediante raccomandata a.r.; in tal caso nulla sarà dovuto dal Conduttore al Locatore a qualsivoglia titolo (ivi incluso quale risarcimento, indennizzo, penale ecc), salvo il regolare pagamento del canone di locazione sino al termine del periodo di preavviso, se dovuto ai sensi del presente contratto.

4. Canone di locazione, spese ed oneri accessori

4.1 Il canone annuo di locazione è pattuito in Euro **422.400,00** (quattrocentoventiduemilaquattrocento,00) oltre ad IVA di legge, da corrispondersi, in n. 3 (tre) rate quadrimestrali eguali anticipate di Euro **140.800,00** (centoquarantamilaottocento/00) oltre ad IVA di legge ciascuna, entro il giorno 10 di ciascun mese.

Il Conduttore dovrà effettuare il pagamento mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore, che il medesimo Locatore dovrà comunicare al Conduttore, a mezzo PEC, entro 5 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

4.2 Il Conduttore provvederà autonomamente alla stipula dei contratti con gli enti erogatori per le utenze di energia elettrica, acqua, telefono e gas relative all'Immobile, i cui pagamenti rimarranno a carico del Conduttore medesimo che dovrà altresì provvedere sempre a suo onere spese e carico alle tempestive disdette al termine della locazione.

Rimane inoltre interamente a carico del Conduttore il pagamento, a cui il Conduttore provvederà direttamente, dell'imposta per i rifiuti di competenza dell'Immobile (a tal fine il Conduttore procederà senza indugio alle necessarie comunicazioni, denunce ed adempimenti nei confronti degli enti preposti e competenti). Il Locatore presterà ogni opportuna collaborazione al riguardo ove necessaria.

4.3 Rimangono naturalmente a carico del Locatore tutte le spese, imposte ed oneri relativi all'Immobile di competenza del proprietario.

4.4 In caso di ritardo nel pagamento del canone di locazione, secondo quanto qui pattuito, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore interessi moratori al tasso del 4% in deroga al d.lgs. 231/2002; i pagamenti saranno imputati comunque prima in sorte capitale, con deroga espressa del Locatore all'art. 1194 codice civile.

4.5 Dal secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato, ogni anno, nella misura del 75% in riferimento


DIRETTORE GENERALE
MICHELE MAGAGNA

~~IL VICE PRESIDENTE
ECONOMI~~

alle variazioni assolute in aumento accertate dall'ISTAT sul costo della vita, prendendo come base l'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento del canone avverrà automaticamente, senza necessità di richiesta di variazione da parte del Locatore il quale è pertanto, fin d'ora, espressamente autorizzato dal Conduttore ed esonerato da qualsivoglia comunicazione o istanza in merito. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo all'accertamento da parte dell'ISTAT.

5. Sublocazione e cessione del contratto

5.1 Il Conduttore potrà, solo dopo aver ottenuto autorizzazione scritta dal Locatore (ad eccezione di operazioni con società del proprio gruppo che devono intendersi già autorizzate e per cui basterà dare comunicazione scritta al Locatore), sublocare, concedere in godimento, uso o in comodato, l'Immobile, (anche solo in parte) o cedere ad altri il presente contratto; fermo quanto previsto all'art. 36 della L. 392/1978.

6. Stato, consegna ed uso dell'Immobile

6.1 Il Locatore dichiara e garantisce che l'Immobile, con i relativi impianti:

(a) è stato edificato a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto della normativa tutta applicabile, tra cui quella urbanistica ed edilizia, ambientale e di igiene e sicurezza (tra cui il D.Lgs. 81/2008 ss. mm. ii.), e nel rispetto dei diritti di terzi nonché in conformità ai relativi titoli edificatori rilasciati dalle competenti autorità;

(b) è agibile, come da richiesta di agibilità depositata presso il Comune di Cavriago in data 27/12/2018 prot. n° 0016141;

(c) è in perfetto stato locativo e perfettamente idoneo all'uso convenuto, esente da vizi/difetti (anche che possano influire sulla salute e sicurezza del conduttore, suoi dipendenti e/o comunque suoi aventi causa e terzi a qualsivoglia titolo) e perfettamente in regola con la normativa edilizia, urbanistica, ambientale e di igiene e sicurezza vigente (tra cui il D.Lgs. 81/2008 ss. mm. ii.);

(d) gli impianti e gli allacciamenti sono perfettamente a norma, dotati delle necessarie certificazioni e dei relativi libretti (consegnati al Conduttore contestualmente al presente contratto).

Le parti dichiarano che il Locatore ha fornito le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati APE: n. 00604-048874-2018 rilasciato il 15/06/2018 classe energetica B e n. 00604-085199-2018 rilasciato il 29/11/2018 classe energetica A3, riguardanti l'Immobile in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici ai sensi di legge, qui allegati sotto la lettera "F e G".

Il Locatore garantisce che le suddette dichiarazioni, requisiti e documenti sono vigenti, validi e totalmente conformi all'attuale stato dell'Immobile, anche secondo quanto in altre parti del presente contratto dichiarato dal medesimo Locatore.

6.2 Le parti espressamente concordano che nessuna garanzia, o alcuna delle dichiarazioni sopra rilasciate, viene prestata dal Locatore con riferimento alle opere fatte eseguire all'Immobile direttamente dal Conduttore (essendosi altresì di ciò tenuto in debito conto nella definizione del canone di locazione).

6.3 Fermo quanto sopra, il Conduttore dichiara di ricevere l'Immobile in consegna con il ritiro delle chiavi alla data odierna e di assumerlo in locazione, con ogni riserva per gli eventuali vizi anche occulti.

Il Conduttore, alla cessazione della locazione, si impegna a riconsegnare l'Immobile, non ritinteggiato, nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso e fermo quanto previsto all'art. 7.

6.4 Il Conduttore stipulerà, obbligandosi a mantenerle in vita per tutta la durata della locazione, polizza All


DIRETTORE GENERALE
MICHELE MACIAGNA


F.O. S.p.A.
IL VICE PRESIDENTE
ENZO MUSI

Risks, con adeguato massimale, per il rischio locativo, furto, la rapina, atti vandalici o rapina, RCT per i danni da incendio, scoppio, spandimento d'acqua, per i beni mobili presenti nell'Immobile, garanzie accessorie e ricorso terzi, in ordine all'uso dell'Immobile ed all'attività che vi eserciterà; RCT/RCO per la responsabilità civile verso terzi e/o propri operatori, in ordine all'attività che eserciterà nella Immobile locato e danni ad essa correlati.

Il Locatore dichiara di aver stipulato, impegnandosi a mantenerla in vita per tutta la durata della locazione, polizza All Risks con adeguato massimale, con RCT relativa alla struttura dell'Immobile, per i danni da incendio, scoppio, spandimento d'acqua, eventi catastrofici ed eventi ad esso parificati, garanzie accessorie, guasti agli impianti, danni causati da perdite e ricorso terzi. Il Locatore ha fatto inserire nel contratto di assicurazione apposita clausola di "rinuncia alla rivalsa" nei confronti del Conduttore.

Resta convenuto che eventuali franchigie, scoperti limiti di massimale o di risarcimento eventualmente presenti nelle polizze resteranno interamente a carico del Conduttore, con piena manleva a favore del Locatore, laddove i danni siano al medesimo Conduttore riconducibile direttamente.

Ad ogni scadenza annuale le parti si consegneranno reciprocamente le quietanze di avvenuto pagamento dei premi delle rispettive polizze.

7. Modifiche, innovazioni, migliorie e addizioni

7.1 Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, miglioria o addizione all'Immobile locato e alla sua destinazione d'uso senza il consenso scritto del Locatore.

7.2 Il Conduttore, a seguito di autorizzazione scritta del Locatore, potrà realizzare eventuali opere nel rispetto della normativa tutta applicabile in materia edilizia, urbanistica, catastale, di igiene e sicurezza sul lavoro nei cantieri, ambientale ecc, rimanendo naturalmente a carico, spese e responsabilità del Conduttore medesimo:

- le relative richieste, istanze, autorizzazioni ed adempimenti eventualmente necessari (o anche solo opportuni) presso le diverse autorità competenti (es.: richiesta dei necessari titoli abilitativi, iter amministrativo e burocratico, accatastamento, agibilità ecc.),

- tutti i relativi adempimenti e costi di autorizzazione e realizzazione (ivi inclusi per i professionisti incaricati, le imprese appaltatrici, le relative assicurazioni, ecc ponendo particolare attenzione altresì alla regolarità contributiva, retributiva ed assicurativa del personale dei vari soggetti utilizzati per la realizzazione delle suddette opere).

Il Conduttore terrà aggiornato il Locatore su quanto stia realizzando ed al termine delle opere si impegna a consegnare al Locatore tutta la documentazione relativa alle opere eseguite (ivi inclusi accatastamenti, agibilità, APE, certificazione materiali ecc).

Naturalmente con riferimento alle eventuali opere venissero autorizzate ed alla loro realizzazione il Conduttore presta la più ampia e piena manleva a favore del Locatore, con impegno al riguardo a tenerlo indenne da qualsivoglia richiesta, istanza o azione da chiunque ed a qualsivoglia titolo avanzata (ivi incluso a titolo di risarcimento, indennizzo, rimborso, ecc), ogni eccezione fin da ora rimossa.

7.3 Le modifiche, innovazioni, migliorie, addizioni eseguite dal Conduttore resteranno acquisite dal Locatore, senza riconoscimento al Conduttore di somme ad alcun titolo (ivi incluso a titolo di risarcimento, indennizzo ecc); rimane altresì salvo il diritto del Locatore di richiedere, a sua esclusiva discrezione, la rimessa in pristino


DIRETTORE GENERALE
MICHELE MAGAGNA


EDUARDO
EDUARDO

dell'Immobile, sempre a cura, onere e spese del Conduttore, e senza riconoscimento al medesimo di indennizzo o risarcimento o compenso alcuno a qualsivoglia titolo, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora.

8. Manutenzioni

8.1 Sono a carico del Conduttore le opere per le piccole riparazioni di manutenzione ordinaria ai sensi degli artt. 1576 e 1609 codice civile.

8.2 Sono a carico del Locatore tutte le residue riparazioni ed opere di manutenzione, ivi incluse quelle di natura straordinaria. In tali ipotesi il Locatore dovrà concordare con il Conduttore tempi e modalità di esecuzione così da evitare per il Conduttore disagi o impossibilità di godere ed utilizzare l'Immobile; salvo in difetto a favore del Conduttore ogni azione a propria tutela nonché il risarcimento del danno.

9. Dichiarazioni del Conduttore

9.1 Il Conduttore dichiara che l'attività che andrà ad esercitare nell'Immobile non comporta contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori pertanto riconosce che non troveranno applicazione gli artt. 34, 38, 39, 40 della L. 392/1978.

9.2 Il Conduttore in relazione all'utilizzo dell'Immobile, si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile, a non porre in essere attività rumorose e moleste.

9.3 Il Conduttore esonera il Locatore da eventuali responsabilità per i danni cagionati per interruzione incolpevole dei servizi.

10. Accesso all'Immobile

10.1 Il Locatore potrà ispezionare l'Immobile, con adeguata motivazione, con regolare preavviso scritto di 72 ore.

11. Clausola risolutiva espressa

11.1 Il mancato pagamento del canone, salvo che non sia legittima eccezione del Conduttore ai sensi di legge o di contratto, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, e previo invio da parte del Locatore di formale diffida e messa in mora a mezzo raccomandata A.R. o PEC al Conduttore, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 392/78.

11.2 Il Conduttore avrà diritto di risolvere il presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 codice civile in caso di inadempimento, anche parziale, del Locatore anche ad uno soltanto degli obblighi previsti negli articoli 6, 7, 8, 13. La risoluzione opererà a mezzo di semplice comunicazione scritta (con raccomandata A.R. o PEC) del Conduttore al Locatore con cui il primo dichiara l'intenzione di valersi di tale diritto, senza la necessità di diffida e messa in mora. In tal caso il presente contratto si intenderà definitivamente risolto di diritto, senza necessità di accertamento giudiziale, salvo per il Conduttore il risarcimento del danno ed il diritto di agire a tutela del proprio buon diritto.

12. Foro competente, Registrazione ed IVA

12.1 Per qualsiasi controversia in ordine al presente contratto risulterà competente in via esclusiva il Foro di Reggio Emilia.

12.2 Le spese oneri ed imposte, ivi compresi i bolli, per la registrazione del presente contratto (e per successivi rinnovi o risoluzioni), sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.


DIRETTORE GENERALE
MICHELE MAGAGNA


E. MUSI
IL VICE PRESIDENTE

La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura e spese del Locatore; il Conduttore procederà al rimborso della quota di propria spettanza entro 15 giorni da formale richiesta scritta del Locatore in tal senso con allegata la documentazione attestante l'avvenuto pagamento.

12.3 In relazione al presente contratto, il Locatore si avvale della facoltà di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA, ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972 e ss mm ii.

13. Disposizioni generali e natura negoziata dell'accordo

13.1 Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere realizzata con atto scritto, sottoscritto dalle parti.

13.2 Per tutto quanto non è espressamente previsto nel presente contratto, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile, alla legge 392/78 e alle sue successive modificazioni nonché Legge 164/2014, per quanto applicabile.

13.3 I dati personali contenuti nel presente contratto ovvero in ogni modo comunicati o acquisiti nel corso dell'esecuzione del rapporto contrattuale e loro modificazioni, saranno trattati ai sensi del Regolamento UE 2016/679 ("GDPR") e della vigente normativa nazionale in materia di protezione dei dati personali.

13.4 Il Locatore dichiara di aver preso visione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. 08 giugno 2001 n. 231 e ss. mm. ii. e del Codice Etico e delle Linee Guida Anticorruzione e delle Linee Guida Antitrust elaborati da Coopservice e di conoscerne il contenuto, documenti visionabili sul sito www.coopservice.it (copia dei quali potrà essere richiesta a Coopservice); e dichiara che si atterrà, per quanto di sua competenza, a quanto prescritto dai suddetti documenti. Il Locatore si impegna a rispettare le norme ed i principi stabiliti dal D.Lgs. n. 231/2001 e dalle normative anticorruzione, fermo in difetto il diritto alla risoluzione del presente contratto da parte di Coopservice ai sensi dell'art. 1456 codice civile nonché il risarcimento del danno e qualsivoglia azione a tutela del proprio buon diritto.

13.5 Le parti espressamente dichiarano che il presente contratto è stato dalle stesse negoziato e convenuto in ogni singola clausola come nel suo complesso.

14. Allegati

14.1 Si allegano al presente contratto:

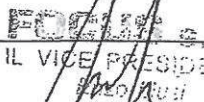
A-B-C-D-E: Planimetrie catastali dell'Immobile;

F-G: APE sub.3 e APE sub 4/5

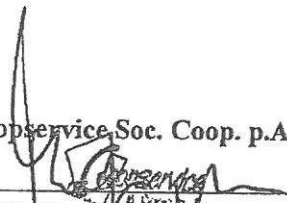
Letto approvato e sottoscritto.

Reggio Emilia, li 27/12/2018

Focus spa a socio unico


FOCUS S.p.A.
IL VICE PRESIDENTE
Michele Masagna

Coopservice Soc. Coop. p.A.

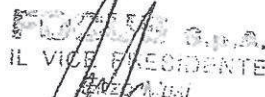

DIRETTORE GENERALE
MICHELE MASAGNA

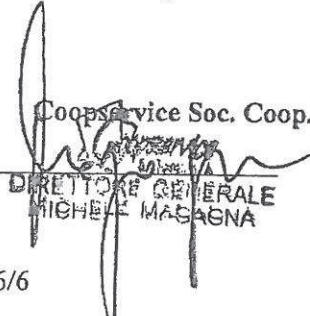
Le Parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole, le quali sono state oggetto di specifico esame, negoziazione ed accordo fra di esse: artt. 3); 4); 5); 6); 7); 8); 11); 13).

Letto, approvato e sottoscritto.

Reggio Emilia, li 27/12/2018

Focus spa a socio unico


FOCUS S.p.A.
IL VICE PRESIDENTE
Michele Masagna

Coopservice Soc. Coop. p.A.

DIRETTORE GENERALE
MICHELE MASAGNA

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Guidetti Andrea
 Comune di Cavriago Foglio: 4
 Sezione: Particella: 638
 Dimostrazione gratuita del software

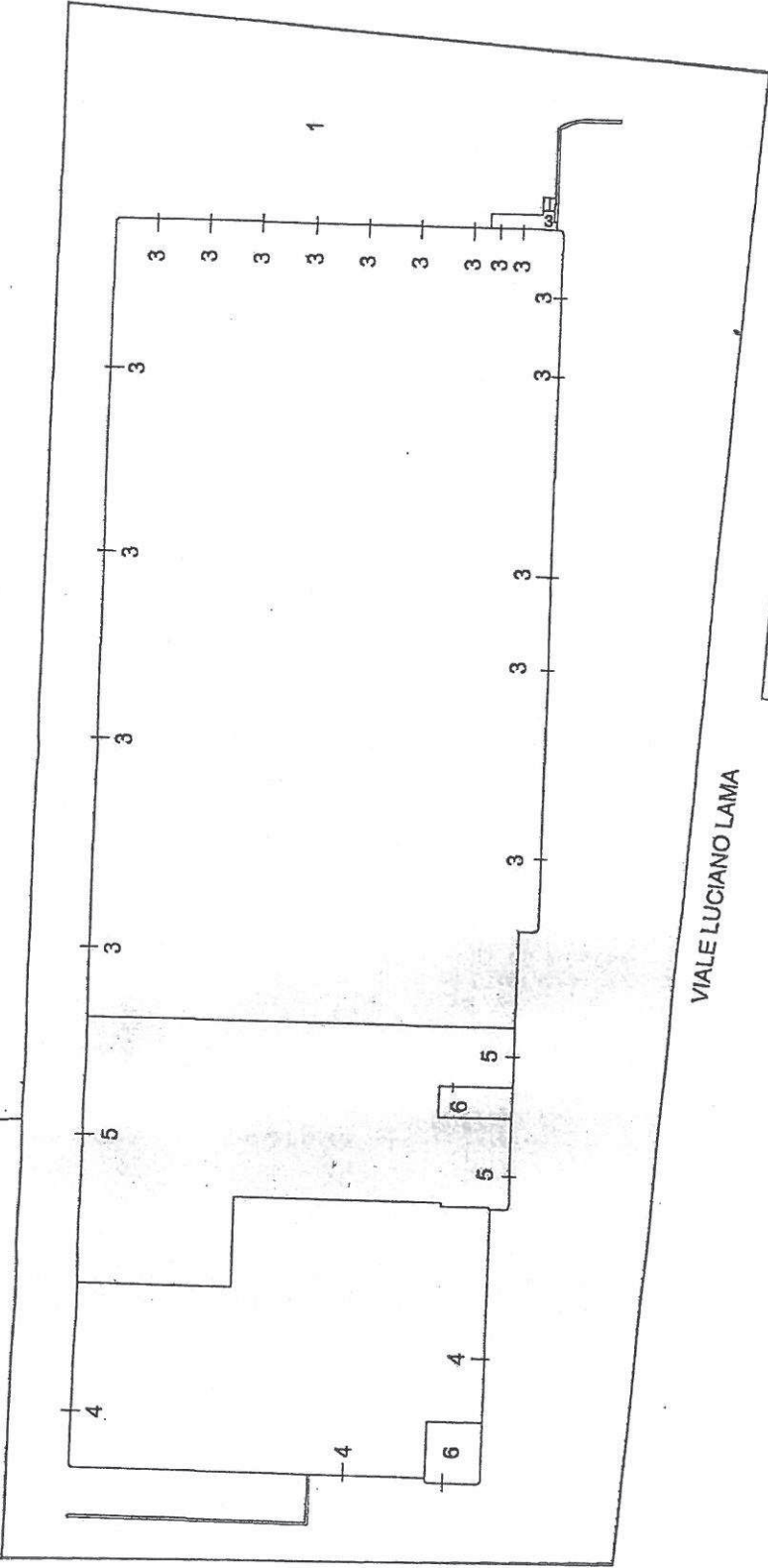
Iscritto all'albo: Geometri
 Prot. Reggio Emilia N. 1503
 Protocollo n. del
 Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500

FG 3 mappale 282

ALLEGATO A

PIANO TERRA

mappale 556



mappale 559

VIALE LUCIANO LAMA

NORD

[Signature]
 DIRETTORE GENERALE
 MICHELE MAGAGNA

Collegio Geometri
 e Geometri Laureati
 della Provincia di Reggio Emilia
 Iscrizione Albo
 N. 699
 Geometra
[Signature]
 Maurizio Gianfranco
 CF. N. T. PR. 41L31 C218B

PIANO PRIMO



IL VICE PRESIDENTE
[Signature]
 Massimo



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2019

Data: 06/09/2019 - Ora: 17.27.50

Segue

Visura n.: T226731 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: FINREGG -S.P.A.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di NOVELLARA (Codice: F960) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA FINREGG -S.P.A. con sede in MILANO C.F.: 00243540200

1. Unità Immobiliari site nel Comune di NOVELLARA(Codice F960) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		50	406	1			area urbana		12789 m ²			VIA EMILIO ALESSANDRINI n. 26 piano: T; VARIAZIONE del 11/01/2019 protocollo n. RE0002210 in atti dal 14/01/2019 FUSIONE- DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 458.1/2019)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINREGG -S.P.A. con sede in MILANO	00243540200*	(1) Proprieta' per 1/1



