

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI FIRENZE
AUTORIZZAZIONE N. 4334 DEL 25.2.1989 ESTESA CON N. 2436/2001 DEL 23.3.2001**

Repertorio n. 31286

Raccolta n. 8560

AFFITTO DI REPARTO

Tra:

ROSSI MARIO, nato a Calcinate il 9 agosto 1962, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

"FIRENZE ENGINEERING S.R.L.", con sede in Firenze, via Palazzolo sull'Oglio n. 17, capitale sociale Euro 100.000,00, interamente versato, iscritta con il Repertorio Economico Amministrativo n. 123456, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di BERGAMO: 01234567899, Partita IVA: 01234567899,

domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione in data 2 ottobre 2007

(SOCIETA' AFFITTANTE)

BIANCHI GIUSEPPE, nato a Milano il 21 agosto 1968, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

"BIANCHI S.R.L.", con sede in Milano, Via Turati n. 52, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente versato, iscritta con il Repertorio Economico Amministrativo n. 1234567, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di MILANO: 01234567891, Partita IVA: 01234567891,

domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in forza del vigente statuto sociale;

(SOCIETA' AFFITTURARIA)

PREMESSO CHE

1. FIRENZE ENGINEERING S.R.L. è nella disponibilità di un immobile ad uso commerciale, adiacente al Centro Commerciale denominato "Le Acciaierie", in Comune di PISA (PI), Località S. Maria del Sasso, Via Trieste, come da Denuncia d'inizio attività prot. n°2048 del 29 aprile 2003 presso il Comune di Pisa (PI);

2. FIRENZE ENGINEERING S.R.L. è titolare di licenza commerciale in Comune di Pisa (PI) N. 65 rilasciata il 31 gennaio 2003 per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio dei seguenti prodotti: mobili per arredo ed attrezzature complementari;

3. La detta attività si svolge all'interno del capannone edificato sul mappale 2143 sub. 704;

4. La società AFFITTANTE, quale titolare della licenza suddetta, intende esercitare detta attività in tre reparti commerciali tra loro distinti e precisamente:

- reparto "A" contrassegnato in colore rosso nella planimetria

che si allega al presente atto sotto la lettera "A" di mq. 10;
- reparto "B" contrassegnato in colore verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" di mq. 1250 di superficie vendita;
- reparto "C" contrassegnato in colore bianco nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" di mq. 1.240, di superficie vendita.

5. La società AFFITTUARIA ha richiesto all'AFFITANTE di condurre in affitto il reparto contrassegnato in colore verde sulla planimetria qui allegata, e di cui alla citata licenza n. 65 del Comune di Cortenuova (BG);

6. Qualsivoglia antecedente scrittura stipulata tra le parti, anche per diverso titolo, è priva di ogni giuridica efficacia essendo il rapporto regolato e definito tra le stesse solo dal presente contratto.

tutto ciò premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue

ART.1): PREMESSE: le premesse e gli allegati sottoscritti dalle parti costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART.2): OGGETTO DELL'AFFITTO: FIRENZE ENGINEERING S.R.L., come sopra rappresentata, concede in affitto a BIANCHI S.R.L. che, come sopra rappresentata, accetta, il reparto di azienda di cui in premessa, contrassegnato col colore verde nella planimetria più volte citata, corrente in Comune di Cortenuova (BG) ed avente ad oggetto l'attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso dei seguenti prodotti: mobili per arredo, attrezzature complementari ed accessori. L'affitto del reparto d'azienda comprende anche n°505 posti auto di cui n°230 posti auto a raso e n°275 posti auto a piano interrato, d'ora innanzi denominati anche "beni complementari".

La consistenza dei beni oggetto del contratto d'affitto di reparto d'azienda viene individuata dalle parti:

A) nella planimetria colorata in verde allegata al presente atto sotto la lettera "A" avente superficie, di reparto d'azienda, di mq. 1.250 (milleduecentocinquanta/mq.),

B) così come da licenza commerciale n°65 rilasciata dal Comune di Cortenuova (BG) in data 31 gennaio 2003,

C) compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale, ad esclusione dei debiti e dei crediti risultanti dalle scritture contabili obbligatorie alla data di decorrenza del presente contratto. In particolare si intendono compresi nel patrimonio tutti gli impianti meccanici, di condizionamento, elettrici, pavimentazione (vedi allegato Capitolato Tecnico delle opere eseguite) e le attrezzature

quali risultano meglio identificati nell'inventario, redatto di comune accordo previo sopralluogo e constatazione fra i contraenti che si allega al presente atto sotto la **lettera "B"**.

Niente altro, oltre quanto sopra individuato, è concesso in affitto all'AFFITTUARIO. Le parti comuni dell'edificio in cui il reparto d'azienda affittato si trova, potranno essere godute dall'AFFITTUARIO.

ART. 3): STATO DI FATTO DI CONSEGNA - RILASCIO: L'azienda viene consegnata nello stato di fatto risultante da capitolato tecnico allegato al presente atto sotto la lettera "B" e l'AFFITTUARIO dichiara che il reparto d'azienda è in buono stato di manutenzione, agibilità, esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività ed è idoneo allo svolgimento dell'attività aziendale, e si impegna a restituirli, alla scadenza della locazione nello stato di normale efficienza, salvo il normale deperimento derivante dall'uso diligente.

Al termine del presente contratto, per qualunque causa interverrà, l'AFFITTUARIO dovrà asportare le attrezzature da esso installati e provvedere alla rimessa in pristino dei locali, salvo il normale degrado d'uso.

Prima del rilascio, a comprova dello stato, le parti procederanno in contraddittorio all'ispezione del reparto d'azienda e degli altri beni complementari oggetto del presente contratto ed a redigere il relativo verbale che verrà sottoscritto dalle parti stesse.

ART. 4): DURATA - USO - GODIMENTO: La durata del contratto viene stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dal 01 novembre 2007 e con scadenza il 31 ottobre 2013 e si intenderà tacitamente prorogata per ulteriori anni 6 (sei), alle medesime condizioni del presente contratto, qualora 12 (dodici) mesi prima della scadenza non verrà data disdetta da una delle parti all'altra a mezzo racc. a.r.. L'AFFITTANTE, per tutta la durata del presente contratto, garantisce, salvo casi di forza maggiore e/o caso fortuito indipendenti la propria volontà nonché eventuali sopravvenuti dinieghi e/o revoche amministrativi/e, all'AFFITTUARIO il possesso, l'uso ed il godimento pacifico, pieno, libero ed esclusivo del reparto d'azienda oggetto del presente contratto.

In particolare l'AFFITTANTE si impegna a sollevare l'AFFITTUARIO da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri relativi al reparto affittato, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

ART. 5): CORRISPETTIVO - MODALITA' DI PAGAMENTO - CAUZIONE: Il

canone annuo di affitto è stabilito in Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila euro e zero centesimi) oltre I.V.A., da pagarsi in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di Euro 60.000,00 (sessantamila euro e zero centesimi) ciascuna oltre I.V.A., il primo giorno del trimestre di riferimento. Le parti convengono espressamente che il pagamento deve essere eseguito a mezzo R.I.D. bancario da accreditare sul c.c. n°1482 della Banca Popolare Commercio e Industria cod. cin D cod. abi 05048 cod. cab 53140.

Si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**, fotocopia del modello R.I.D. standard da utilizzare.

E' pattiziamente esclusa tra le parti contraenti ogni differente modalità di pagamento (ad es. trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) ed unica prova del pagamento è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepiente.

Il corrispettivo dell'affitto sarà indicizzato annualmente sulla base del 75% (settantacinque per cento) dell'indice generale I.S.T.A.T. sul costo medio della vita prendendosi a riferimento, per la decorrenza, l'indice 01 gennaio 2014.

L'AFFITTUARIO non potrà far valere alcuna azione o eccezione, per nessun titolo e/o ragione, se non dopo aver eseguito il pagamento della rata scaduta. Per nessun motivo il corrispettivo dell'affitto potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

In caso di ritardato o parziale pagamento del corrispettivo d'affitto, e qualunque ne siano la causa e la durata, e senza obbligo di preventiva costituzione in mora, all'AFFITTUARIO verranno applicati interessi legali.

ART. 6): FIDEIUSSIONE - POLIZZE ASSICURATIVE: A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, l'AFFITTUARIO, alla sottoscrizione del contratto, consegnerà all'AFFITTANTE una fideiussione incondizionata a prima richiesta, senza eccezioni e senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale, rilasciata da primario istituto bancario o finanziario accreditato dalla Banca d'Italia, per l'importo di Euro 120.000,00 (centoventimila euro zero centesimi) pari a sei mensilità del corrispettivo d'affitto.

Si allega al presente atto sotto la **lettera "D"**, schema di fideiussione da utilizzare.

L'AFFITTUARIO si obbliga, entro e non oltre il termine essenziale di 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto, a trasmettere all'AFFITTANTE polizze assicurative, stipulate con primaria compagnia, per la responsabilità civile

verso i propri dipendenti nonché verso terzi e cose di terzi con massimale di Euro 1.600.000,00 (unmilionesecicentomila euro e zero centesimi); incendio, scoppio, furto, rapina merci e denaro ed ogni altra copertura necessaria ed opportuna in relazione al presente contratto, quale ad es. il rischio fabbricato, affitto, incendi, tempeste, terremoti, inondazioni o rovina, nonché danni derivati dalla rottura di tubature, ricerca guasti, con massimali non inferiori ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila euro e zero centesimi) con espressa rinuncia di esercizio del diritto di rivalsa nei confronti dell'AFFITTANTE.

L'AFFITTUARIO esonera espressamente l'AFFITTANTE da ogni responsabilità per danni a persone e/o a cose causati da difetti di allacciamento degli impianti e cattivo uso di essi, rotture e rigurgiti di fogne e tubazioni, esalazioni nocive, rumori, invasioni e infiltrazioni di acqua.

I premi dovuti per le predette polizze sono a carico dell'AFFITTUARIO il quale fornirà all'AFFITTANTE, a sua semplice richiesta, prova dell'esistenza delle polizze nonché dell'avvenuto pagamento.

ART. 7): DESTINAZIONE D'USO: E' fatto assoluto divieto all'AFFITTUARIO di mutare l'attuale destinazione d'uso del reparto d'azienda del presente contratto che è convenuta espressamente tra le parti per il solo uso di vendita al dettaglio e all'ingrosso di mobili per arredo, attrezzature complementari ed accessori, sotto pena di risoluzione ipso iure, essendo la presente clausola risolutiva espressa, nonché di risarcimento dei danni.

ART. 8): MANUTENZIONE - SPESE DI GESTIONE: Sono a carico dell'AFFITTUARIO i costi per le riparazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, compresi oneri per la manutenzione ordinaria delle macchine e degli impianti per l'aria condizionata, attrezzature, mobili ed arredi, impianto telefonico computerizzato, impianto di allarme, ecc., rimanendo a carico dell'AFFITTANTE i soli oneri relativi alla manutenzione straordinaria, ad esclusione di quelli riconducibili a fatto e colpa dell'AFFITTUARIO. Tutte le opere di manutenzione straordinaria relative alla staticità dei locali ove viene esercitato il reparto d'azienda affittato, saranno effettuate a cura e spese dell'AFFITTANTE, ad esclusione della manutenzione straordinaria delle opere di allestimento dell'unità commerciale, e quant'altro funzionale al suo esercizio, che verranno eseguite direttamente dall'AFFITTUARIO.

Sono espressamente a carico dell'AFFITTUARIO i costi/le spese

per il riscaldamento ed il condizionamento dei locali; i costi per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua e spese telefoniche; gli eventuali oneri condominiali e/o comprensoriali derivanti dall'appartenenza dell'immobile all'edificio Commerciale, esclusivamente riguardanti le spese relative alla gestione delle parti d'uso comune dell'edificio Commerciale; nonché le ulteriori spese, dirette e/o indirette, per la gestione del reparto d'azienda affittato.

L'AFFITTUARIO effettuerà, inoltre, a propria cura, spese e responsabilità gli interventi, anche di natura straordinaria, che fossero in futuro necessari per mantenere il reparto d'azienda funzionale alla specifica attività esercitata; l'AFFITTANTE dovrà dare preventiva specifica autorizzazione scritta alle opere relative, fermo restando il diritto dell'AFFITTANTE stesso di poter chiedere ed ottenere al termine del contratto la rimessa in pristino dei locali.

L'AFFITTUARIO deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'utilizzazione del reparto d'azienda e dei beni complementari oggetto del presente contratto. Ove durante l'affitto si verificassero danni ai locali oggetto del presente contratto e gli stessi fossero stati determinati per responsabilità dell'AFFITTUARIO e/o riconducibili alla sua attività svolta nei locali oggetto d'affitto, l'esecuzione dei lavori di ripristino avverrà, sotto la sorveglianza dell'AFFITTANTE, a cura e spese ed a carico dell'AFFITTUARIO. L'AFFITTANTE è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 9): MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI:

L'AFFITTUARIO ha la facoltà di fare o far fare a sua cura e spese ogni e qualunque modifica, miglioramento, addizione o innovazione ai locali, purché effettuati in conformità alla Concessione Edilizia ed alle Disposizioni Urbanistiche e di Legge, e previo il necessario consenso scritto dell'AFFITTANTE.

Al termine dell'affitto, l'AFFITTUARIO avrà l'obbligo di rimuovere quanto eseguito, secondo quanto specificato dall'AFFITTANTE al momento dell'eventuale rilascio del relativo consenso. Viene comunque espressamente pattuito che in ogni caso nessun compenso sarà dovuto dall'AFFITTANTE all'AFFITTUARIO per eventuali addizioni e/o migliorie e/o innovazioni e/o modifiche dal medesimo effettuate, ancorché espressamente autorizzati, e ciò anche in deroga alle disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 cod. civ..

La messa in ripristino potrà essere richiesta anche nel corso

dell'affitto, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso.

ART. 10): DIVIETO DI SUBAFFITTO E DI CESSIONE DELL'AFFITTO:

L'AFFITTUARIO, inoltre, non ha la facoltà di subaffittare in tutto o in parte il reparto d'azienda, ed i beni complementari, oggetto del presente contratto. Clausola che le parti convengono e qualificano quale clausola risolutiva espressa.

In denegata ipotesi il cui l'AFFITTUARIO addivenga al subaffitto del reparto d'azienda e/o alla cessione dell'affitto di cui al presente contratto, totale e/o parziale, questo non costituisce cessione delle sue obbligazioni e delle responsabilità di cui al presente contratto e rimarrà comunque pienamente responsabile nei confronti dell'AFFITTANTE per il pagamento del corrispettivo e degli oneri accessori, nonché del pagamento di tutti i danni causati al reparto d'azienda ed ai beni complementari o a terzi. In tale denegata ipotesi, in ogni caso, l'AFFITTANTE si riserva di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

La presente clausola può essere derogata in caso di consenso espresso per iscritto dall'affittante alla cessione o al subaffitto del reparto.

ART. 11): SUCCESSIONE NEI CONTRATTI: l'AFFITTUARIO subentra ai sensi dell' art. 2558, nei contratti stipulati per l'esercizio dell'impresa relativamente al reparto affittato, contratti di utenza quali telefono, energia elettrica, gas, acqua, vigilanza, ecc..

Al termine dell'affitto, l'AFFITTUARIO dovrà procedere anticipatamente ad estinguere integralmente tutte le obbligazioni contratte dal reparto d'azienda nonché i contratti di somministrazione, salvo, solo per questi ultimi, consenso scritto dell'AFFITTANTE nel qual caso le parti procederanno a volturare le utenze, fermo l'obbligo in capo all'AFFITTUARIO di procedere in proprio al pagamento sino alla voltura.

ART. 12): ISPEZIONI E CONTROLLI: l'AFFITTANTE potrà in qualunque momento ispezionare, o far ispezionare da propri rappresentanti, i beni affittati.

ART. 13): Diniego delle autorizzazioni: l'AFFITTUARIO si obbliga, con la sottoscrizione del presente contratto, a richiedere in tempo utile e con la necessaria e tempestiva diligenza, e comunque con anticipo rispetto all'inizio della propria attività commerciale di cui al reparto d'azienda affittato:

a) alle competenti Autorità Amministrative la voltura

dell'autorizzazione commerciale per la vendita di mobili per arredo ed attrezzature complementari;

b) a dotare l'edificio ad uso commerciale di idoneo impianto antincendio in conformità alla normativa vigente nonché a richiedere il rilascio ai VV.FF. competenti certificato di prevenzione incendi.

In denegata ipotesi in cui l'AFFITTUARIO non ottenga entro e non oltre il termine essenziale di 5 (cinque) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, le sopra dette necessarie autorizzazioni dalle Autorità Amministrative nonché dai VV.FF., compreso certificato prevenzione incendi, il presente contratto si risolverà automaticamente valendo la presente quale clausola risolutiva espressa. In tale ipotesi, l'AFFITTANTE sarà legittimato a trattenere l'importo a suo tempo versato dall'AFFITTUARIO nonché ad escutere la fideiussione rilasciata in suo favore di cui al precedente art. 6.

ART. 14): Situazione urbanistica - di fatto: l'AFFITTANTE dichiara che l'immobile ove il reparto d'azienda è sito è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto Concessione di Edificazione e Licenza di Abitabilità nonché Certificato di Agibilità e quant'altro previsto necessario.

ART. 15): Osservanza delle leggi e dei regolamenti: l'AFFITTUARIO si obbliga espressamente ad attenersi alle disposizioni comunali, regionali e statali in materia di inquinamento ed asporto rifiuti.

Nessun refuso inquinante potrà essere immesso nella fognatura esistente se non opportunamente depurato in modo da rimanere al di sotto della soglia prevista da leggi e regolamenti in materia.

Si impegna, altresì, ad attenersi alle norme relative alla prevenzione degli incendi e degli infortuni sul lavoro.

In ogni caso l'AFFITTUARIO manleva espressamente l'AFFITTANTE da ogni conseguenza dannosa che ad esso potesse derivare per il mancato rispetto da parte dello stesso degli impegni sopra assunti o comunque dipendenti dalla violazione di leggi, regolamenti e disposizioni normative in genere.

L'AFFITTUARIO si impegna altresì al rispetto del regolamento di condominio adottato dall'AFFITTANTE per l'utilizzo delle aree esterne comuni.

ART. 16): Pubblicità': l'AFFITTUARIO potrà utilizzare ed apporre nomi commerciali, insegne e cartelli pubblicitari, anche luminosi, di qualunque tipo, sia all'interno che all'esterno dei locali, senza necessità di essere autorizzata dall'AFFITTANTE, ma nel rispetto del regolamento condominiale.

Le eventuali autorizzazioni delle Pubbliche Autorità per quanto sopra ed i relativi costi saranno a carico dell'AFFITTUARIO, assumendo ogni responsabilità al riguardo e manlevando l'AFFITTANTE in ogni sede.

ART. 17): Clausola risolutiva espressa: ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. l'AFFITTANTE ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere il contratto di locazione quando, anche alternativamente, l'AFFITTUARIO:

- a) non paghi il canone puntualmente ai termini e con le modalità previste e/o,
- b) rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile e/o,
- c) adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato affittato e/o,
- d) esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto dell'AFFITTANTE e/o,
- e) non provveda a stipulare le polizze assicurative cui è obbligato.

L'inadempienza da parte dell'AFFITTUARIO anche di uno solo dei predetti patti produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

ART. 18): Imposte: le spese di registrazione e/o trascrizione e/o Notarili del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in uguale misura.

Il presente contratto, in quanto i corrispettivi previsti sono soggetti ad I.V.A., sconta l'imposta di registro in misura fissa, così come previsto dalla vigente normativa, optando la parte affittante per tale regime fiscale.

La parte affittante dichiara che il valore normale del fabbricato è superiore al 50% del valore del reparto affittato.

Ai sensi della Legge 248 del 4 agosto 2006 il presente atto sconta, altresì, l'imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento).

Le parti optano per il pagamento annuale di detta imposta.

ART. 19): Rinvio: per quanto non espressamente previsto, il presente contratto è regolato dalle norme del Codice Civile.

ART. 20): Disposizioni finali: le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato redatto in contraddittorio e che, per l'effetto, tutte le clausole ed articoli ivi inclusi non abbisognano di specifica approvazione per iscritto, come diversamente previsto agli artt. 1341 e 1342 cod. civ..

Qualunque modifica del presente contratto avrà valore solo se

effettuata per atto scritto e sottoscritto dalle parti.

Tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

F.TO ROSSI MARIO

F.TO BIANCHI GIUSEPPE

Repertorio n. 31286

Raccolta n. 8560

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io dott. Mario Verdi, Notaio in Bagnolo Mella, con studio alla via Marconi n.7, iscritto presso il Collegio del Distretto Notarile di Firenze che le firme che precedono sono di:

ROSSI MARIO, nato a Calcinate il 9 agosto 1962, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

"FIRENZE ENGINEERING S.R.L.", con sede in Firenze, via Palazzolo sull'Oglio n. 17, capitale sociale Euro 100.000,00, interamente versato, iscritta con il Repertorio Economico Amministrativo n. 123456, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di BERGAMO: 01234567899, Partita IVA: 01234567899,

domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione in data 2 ottobre 2007;

BIANCHI GIUSEPPE, nato a Milano il 21 agosto 1968, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

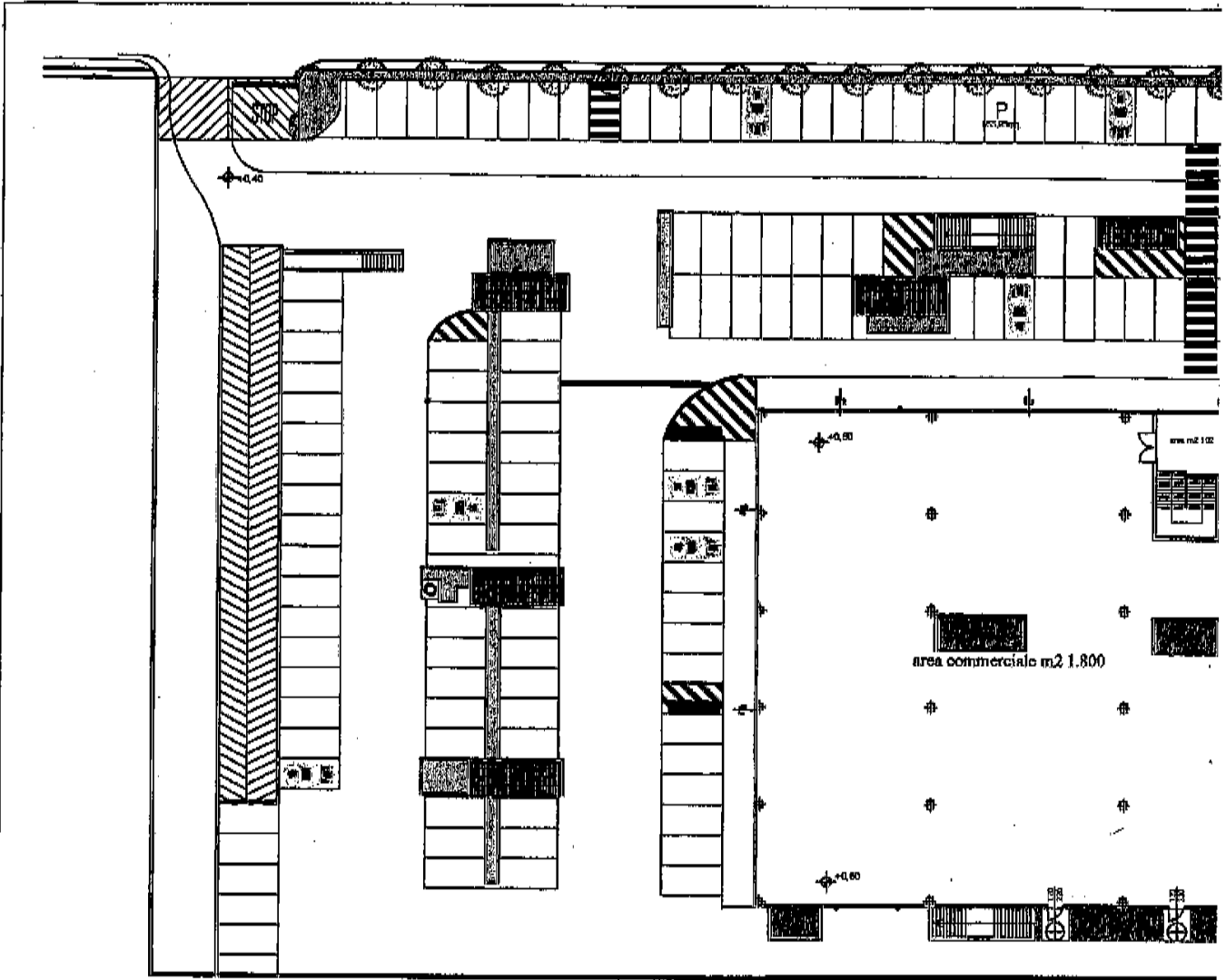
"BIANCHI S.R.L.", con sede in Milano, Via Turati n. 52, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente versato, iscritta con il Repertorio Economico Amministrativo n. 1234567, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di MILANO: 01234567891, Partita IVA: 01234567891,

domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in forza del vigente statuto sociale;

della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali hanno firmato la presente scrittura alle ore diciassette e minuti venti.

Pontoglio, vicolo Banzolini n. 18, addì ventitrè ottobre duemilasette.

F.TO MARIO VERDI NOTAIO (SIGILLO).

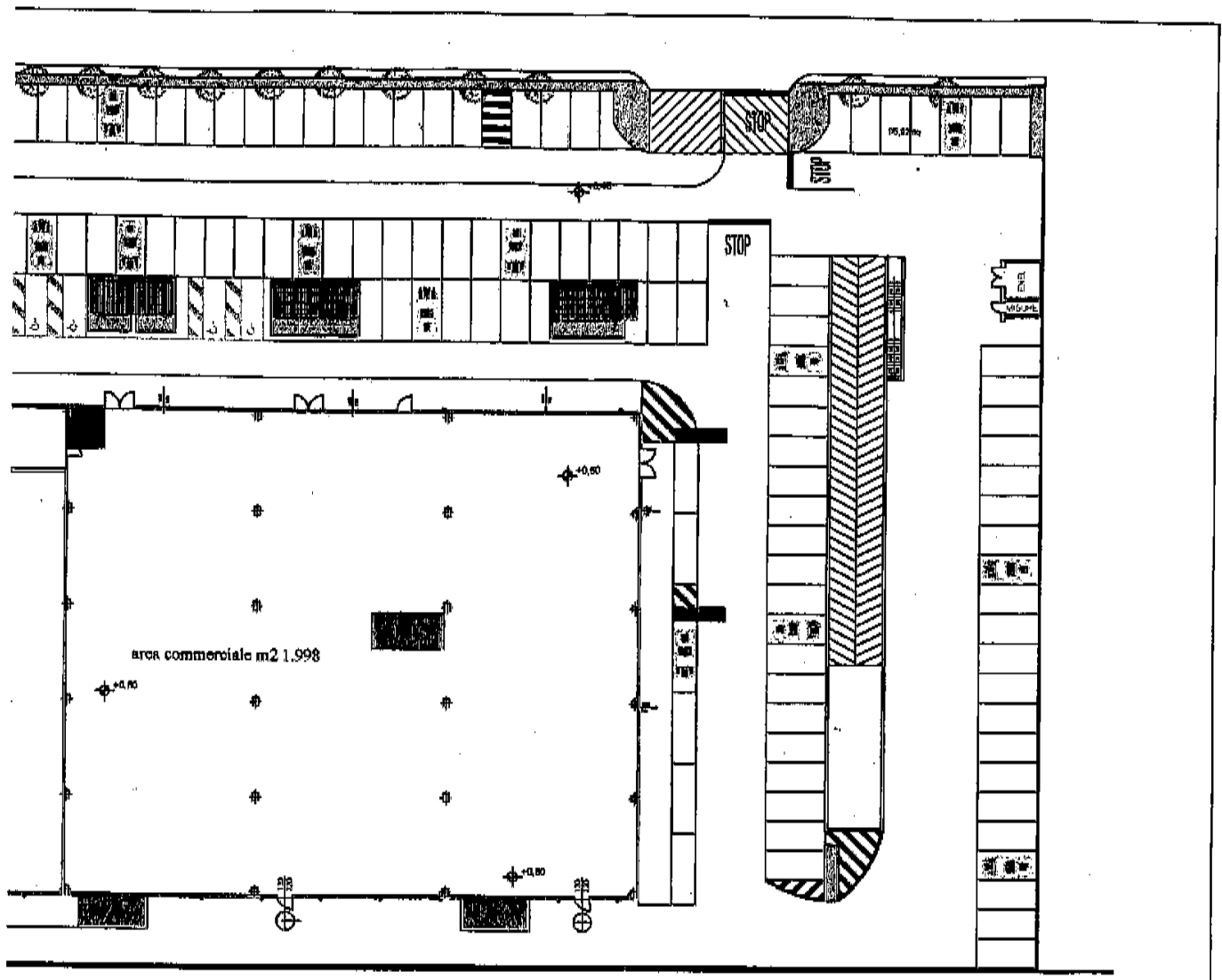



NORD
 PIANTA PIANO TERRA

ALLEGATO "A" "AL
 31236
 n° 8560 di RACCOLTA



Ferrari Emanuele
M. Di



BERGAMO ENGINEERING S.r.l.		
All. " A "	EDIFICIO "BRICO" CORTENUOVA (BG)	
Unità n° 1 piano terra	SCALA 1:500	
	DATA 24.05.2007	
superficie m2 1998		

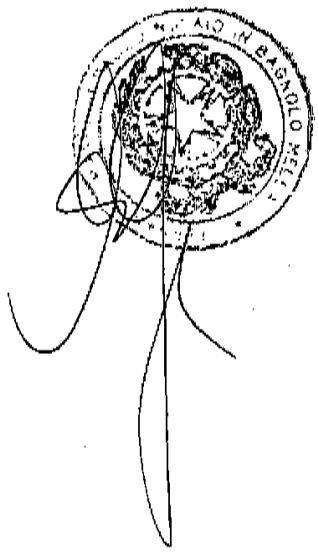


ALLEGATO "B" "AL
 31286
 n° di RACCOLTA
 8560

DATI GENERALI

- Superficie Lotto mq 10.452
- Superficie coperta mq 3.900
- G.L.A. (Superficie Commerciale) mq 2.499
- Posti auto interrati n. 275
- Posti auto a raso n. 230
- Posti auto complessivi nr. 505

[Handwritten signature]





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO ESISTENTE

OPERE AL RUSTICO

STRUTTURA PORTANTE

Fondazioni

In base ai risultati delle indagini geologiche eseguite in sito, ai carichi gravanti sul terreno di fondazione, ai pareri espressi dal calcolatore e dal geologo, saranno eseguite fondazioni dirette in cemento armato di tipo a plinto isolato, con bicchiere per l'affondamento dei pilastri prefabbricati.

Strutture in elevazione

Le strutture portanti in elevazione sono costituite principalmente da pilastri in c.a.p. lisci di fondo cassero su tre lati e staggiati sul quarto, di dimensioni adeguate ai sovraccarichi da sopportare.

È prevista la realizzazione di setti in C.A. gettati in opera, in corrispondenza delle zone dei cavetti di areazione del piano interrato e dei vani scala, oltre ai muri di contenimento terra lungo il perimetro del piano interrato.

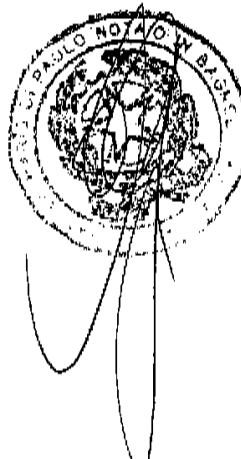
Strutture orizzontali

Il solaio di calpestio del piano terra, il solaio di copertura e l'ammezzato saranno eseguiti in c.a.p. costituiti da:

- Travi a "T" rovescio e "L" con intradosso e fianchi in vista lisci di fondo cassero;
- Solai di tipo "TT" o a doppia nervatura in genere con intradosso e fianchi in vista lisci di fondo cassero;

La maglia strutturale indicativa su cui si articola l'intero fabbricato è:

- Al piano interrato m. 8.00x8.00
- A piano terra e piano primo m. 8.00x16.00.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Sovraccarichi

Zona	Permanente (Kg/m ²)	Accidentale (Kg/m ²)
PIANO TERRA		
Sala vendita	350	800
magazzini	350	800
parcheggi	400	400
Ricevimento merci esterno e percorso TIR	400	2000

Resistenze al fuoco dei solai

Le caratteristiche di resistenza al fuoco previste sono le seguenti:

- Solai Piano terra : REI 180'
- Solai Copertura : REI 90'

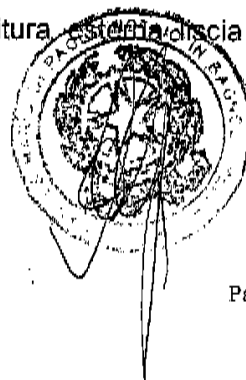
Tutte le strutture dovranno comunque essere conformi alla normativa vigente e al progetto approvato dal comando dei VV.F. di competenza

Giunti strutturali

Sia sul solaio del Piano terra che su quello del piano ammezzato sono previsti dei giunti di tipo a pattino, pertanto in tale posizione dovranno essere impiegati opportuni profili di giunzione della pavimentazione (questi esclusi), in funzione della larghezza e del movimento del giunto stesso.

TAMPONAMENTI VERTICALI ESTERNI

Pannelli prefabbricati in c.a.v. con interposto strato di polistirolo espanso aventi spessore complessivo di cm. 20, posti in opera orizzontalmente e verticalmente all'esterno dei pilastri. Tali pannelli avranno finitura estetica a disca di fondo cassero e staggiata sul lato interno.





IMPIANTO MECCANICO

Costituito da UTA da 3600 mc/h alimentata ad acqua calda / fredda prodotta motori endotermici alimentati a gas metano e funzionanti con scambiatore aria /acqua. Le macchine proposte prevedono una fornitura di energia in riscaldamento ed in raffreddamento.

SERVIZI IGIENICI

Realizzazione di impianto idrico sanitario nella zona bagni completo di apparecchi sanitari di tipo a pavimento, cassette di risciacquo del tipo a zaino complete di batteria di scarico e pulsante a bordo, miscelatori monocomando e boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Allestimento bagno disabili come da normativa.

IMPIANTO ANTINCENDIO

Trattasi di impianto sprinkler con stazione d'allarme ad umido, senza valvola di intercettazione motorizzata e con erogatori del tipo tradizionale UP-RIGHT con bulbo a 93 °C

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzazione di impianti elettrici costituiti da: quadri elettrici; cavi e vie di cavi, distribuzione principale e secondaria; impianti di illuminazione e forza motrice; apparecchi illuminanti; impianto di alimentazione utenze clima, regolazione, impianto rivelazione fumi; varie e complementari.

PAVIMENTI

Il pavimento è del tipo industriale sp 15 cm con finitura superficiale a spolvero di quarzo e cemento, lisciatura meccanica, faggio, in lastre da 16 mq e



Pagina 5 di 5


AERANO ENGINEERING

Società controllata del Gruppo Petroli I.P.G.T. S.p.A.

sigillatura; la finitura avverrà mediante un ciclo di verniciatura con utilizzo di prodotto epossipoliuretanico a solvente colorato sia all'acqua che a solvente previa pulizia del fondo, poi una mano di fondo epossidico bicomponente, ed a finire, due mani di vernice poliuretanica tricomponente.

SERRAMENTI

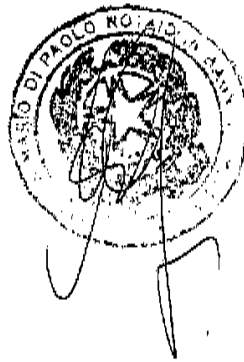
Facciate continue serie "Schuco FW50+" del tipo a taglio termico composte da: struttura portante in profilati estrusi in lega primaria alluminio-magnesio-silicio 6060 UNI 9006/1 verniciato a forno con polveri, formata da montanti e traversi a vista che definiscono la ripartizione delle specchiature vetrate, predisposti per consentire l'ancoraggio dei pannelli vetrate esterni;

tamponamenti vetrate parte inferiore con vetro antisfondamenti 5+5 pl 0.76/12/5+5 pl 0.76;

tamponamenti vetrate parte superiore con vetro 8 mm Stopsol S.S. Grigio/12/4+4 pl 0.38;

struttura portante di irrigidimento in profilati IPE adeguatamente dimensionati;

scossaline perimetrali di finitura.



R.I.D. - AUTORIZZAZIONE PERMANENTE DI ADDEBITO IN C/C

ALLEGATO " C " AL

31286

n° 856 di RACCOLTA

<i>Azienda creditrice</i>	<i>Banca del debitore</i>
	Banca _____
	Agenzia _____

<i>Coordinate dell'Azienda creditrice (1)</i>	<i>Coordinate bancaria del conto corrente da addebitare: (2)</i>
Cod. Azienda Sia (*) Cod. assegnato dall'Azienda creditrice al debitore	IBAN
_____	_____

Dati relativi al debitore	
<i>Sottoscrittore del modulo</i>	<i>Intestatario del conto (da compilare solo se diverso dal sottoscrittore)</i>
Nome e cognome (3) _____	Anagrafica _____
Indirizzo _____	
Località _____	
Cod. Fiscale _____	Cod. Fiscale/Partita IVA (Facoltativo) _____
_____	_____

(Non compilare nel caso di Utenze) Clausole limitative (facoltative) (4)			
N. massimo disposizioni di incasso	Importo massimo per pagamento	Data primo pagamento	Data ultimo pagamento
	EURO		

ADESIONE	<p>Il sottoscrittore autorizza la Banca a margine ad addebitare sul c/c indicato, nella data di scadenza dell'obbligazione o data prorogata d'iniziativa del creditore (ferma restando la valuta originaria concordata), tutti gli ordini di incasso elettronici inviati dall'Azienda e contrassegnati con le coordinate dell'Azienda creditrice su riportate (o aggiornate d'iniziativa dell'Azienda), a condizione che vi siano disponibilità sufficienti e senza necessità per la banca di inviare la relativa contabile di addebito.</p> <p>Il sottoscrittore ha facoltà di opporsi all'addebito entro:</p> <p><input type="checkbox"/> data scadenza o data prorogata dal creditore ovvero <input type="checkbox"/> 5 gg. (av. dopo data scadenza o data prorogata dal creditore) (Non ammesso nel caso di Utenze)</p> <p>Le parti hanno facoltà di recedere in ogni momento del presente accordo, con un preavviso pari a quello previsto nel contratto di conto corrente per il recesso da quest'ultimo rapporto, da farsi mediante comunicazione scritta.</p> <p>Il sottoscrittore prende atto che sono applicate le condizioni già indicate nel contratto di conto corrente, in precedenza sottoscritto fra le parti, o comunque rese pubbliche presso gli sportelli della banca e tempo per tempo vigenti.</p> <p>Per quanto non espressamente previsto dalle presenti disposizioni, sono applicabili le "Norme che regolano i conti correnti di corrispondenza e servizi connessi" a suo tempo sottoscritte dalle parti, che formano parte integrante del presente contratto.</p> <p>_____</p> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"> Luogo e data Firma del sottoscrittore </p>
-----------------	---

REVOCA	<p>Il sottoscrittore revoca l'autorizzazione permanente di addebito in c/c in oggetto, aperto presso di Voi, degli ordini di incasso elettronici inviati dall'Azienda e contrassegnati con le coordinate dell'Azienda creditrice su riportate o aggiornate d'iniziativa dall'Azienda.</p> <p>_____</p> <p style="display: flex; justify-content: space-between;"> Luogo e data Firma del sottoscrittore </p>
---------------	--

(1), (2), (3) (4) v. avvertenze a tergo

(Visto con data della Banca per convalida dei dati e per adozione del servizio)



ALLEGATO "D" AL

31286
n° di RACCOLTA
8560

ALLEGATO "C"

TESTO FIDEIUSSIONE BANCARIA

Spett.le

AFFITTANTE

Fideiussione n.

Premesso

- Che tra la società (AFFITTANTE)e(AFFITTUARIO)con sede Via..... iscritta al Registro delle Imprese di..... al n. Cod. fiscale.....Rep. Amministrativo n.Partita IVA sono state raggiunte intese per la stipula di un Contratto di affitto di reparto all'interno dell'edificio commerciale (posto di fronte al Centro Commerciale Le Acciaierie) in Cortenuova (Bg) Via Trieste s.n.c. Località S. Maria del Sasso;
- Che il predetto Contratto prevede l'obbligo per (AFFITTUARIO) di consegnare alla (AFFITTANTE) all'atto della sottoscrizione del Contratto definitivo di affitto di reparto fideiussione bancaria "a prima chiamata" dell'importo di Euro.....(.....) a garanzia della puntuale e corretta esecuzione da parte del Conduttore delle obbligazioni tutte nascenti dal predetto Contratto;
- Che l'importo della fideiussione è da aggiornarsi di anno in anno sulla base dell'intera variazione ISTAT famiglie impiegati e operai;

Tutto ciò premesso

la sottoscritta Banca..... con sede in....., in persona dei Signori:

.....

 domiciliati per la carica presso la presente succursale di....., validamente autorizzati dalle vigenti norme statutarie ad impegnarla in atti della specie, costituisce fideiussione fino alla concorrenza di Euro.....(.....) a favore di spettabile nell'interesse della (AFFITTANTE) ai fini e per gli effetti quanto indicato in premessa.

Pichini Emma

Alvizi



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE DEL DOCUMENTO SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 23, COMMA 3, 4 E 5 DEL D.LGS. 82/2005, CHE SI TRASMETTE AD USO DEL REGISTRO DELLE IMPRESE