

TERME DI MONTECATINI S.p.A.

Prot. N. 823

22 APR. 2014

Del

CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI IMMOBILE DIVERSO

DA ARBITRAZIONE

L'anno duemilquattordici il giorno 1 del mese di Gennaio in Montecatini Terme

fra

Terme di Montecatini S.p.A. con sede in Montecatini Terme, Viale G. Verdi n° 63 - C.F. 0046670585 e P.I. 00467800470 rappresentata in questo atto dal suo Amministratore Unico Dott. Fabrizio Raffaelli nato a Montecatini Terme il 25/4/1960 c.f. RFFFRZ60D25A561Q

da una parte

e

BANCA FIDURAM S.p.A. con sede in Roma, Piazzale Giulio Douhet n. 31 e con rappresentanza stabile in Milano, Corso di Porta Romana n. 16, capitale sociale euro 186.255.207,16 i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 00714540150 (Tribunale di Roma), P.I. e C.F. 00714540150, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, iscritta all'Albo delle Banche e appartenente al Gruppo Bancario INTESA SANPAOLO (Albo dei Gruppi Bancari), Socio Unico, Direzione e Coordinamento: INTESA SANPAOLO, rappresentata in quest'atto dal Rag. Pier Luigi Sappa - nato a Carignano (TO) il giorno 06.12.1954, domiciliato per la carica presso la Sede Legale di Roma, data 28 gennaio 2009 dal Notaio in Roma dr. Paolo Cerasi al numero di Rep. 7368, Racc. 3744, in qualità di Responsabile Direzione Risorse e Affari Generali.

dall'altra parte

si premette

A.- Terme di Montecatini S.p.A., come sopra rappresentata, e proprietaria di un bene immobile sito in Viale Diaz n° 2/4 (denominato Palazzina Presidenza), identificato al N.C.E.U. del Comune di Montecatini Terme al

Al

foglio n 22 particella 134 sub 1- 2 e particella 350, - il tutto meglio evidenziato nell'allegata planimetria "A", da considerarsi parte integrante del presente atto (d'ora in avanti l'"Immobile").

B.- L'Immobile è già occupato da Banca Fideuram S.p.A. che ne è e ne è stata ininterrottamente conduttrice dal 1° aprile 2003 in forza di contratto registrato a Pescaia il 16 maggio 2003 al n. 1381 e rinnovato alla sua prima scadenza.

C.-Terme di Montecatini S.p.A. e Banca Fideuram S.p.A. (denominate congiuntamente anche le "Parti") hanno ora deciso di risolvere consensualmente il contratto in questione e di stipularne uno nuovo a diversi patti e condizioni trasfusi nel presente contratto che è quindi frutto della loro libera contrattazione.

Tanto premesso,

si conviene

1.- Premessa

Quanto esposto nella premessa costituisce presupposto della formazione delle rispettive volontà negoziali e, all'occorrenza, criterio interpretativo del presente contratto.

*

2.- Oggetto

2.1. Terme di Montecatini S.p.A. (d'ora in avanti **locatrice**) concede in locazione l'**Immobile** a Banca Fideuram S.p.A. (d'ora in avanti **conduttrice**) per la durata di 6 anni a decorrere dal primo gennaio 2014.

2.2. La **conduttrice** dichiara di aver nuovamente esaminato l'**Immobile** e di continuare a ritenere rispondente alle proprie esigenze, impegnandosi per il futuro a eseguire e realizzare a proprie cure e spese tutti lavori e le opere che si rendessero necessari per lo svolgimento dell'attività da esercitarsi in detto immobile in conseguenza di disciplina di settore anche previgente e/o di provvedimenti amministrativi. I contratti di fornitura delle utenze (acqua, energia elettrica, gas, telefono, ecc.) restano intestati alla conduttrice che avrà cura di provvedere al puntuale pagamento dei relativi canoni o utenze.

2.3. Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 e sue successive modifiche e integrazioni, la conduttrice dichiarerà di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (APE /Allegato B), in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'Immobile oggetto della presente locazione.

*

3.- Rimovo- Recesso

3.1.-Alla scadenza del 31 dicembre 2019 il contratto si rinnoverà automaticamente di sei anni in sei anni ove non intervenga disdetta da comunicarsi da una parte all'altra con preavviso di almeno 12 mesi.

3.2.-Nel corso del rapporto la facoltà di recesso di cui all'art. 27 comma 7 della legge 392/78 non potrà comunque essere operativo prima del 1° gennaio 2015 e, quindi, non potrà essere esercitato prima del 30 giugno 2014. Anche avuto riguardo alla disciplina di cui all'art. 27 co. 8 della L. n. 392/ 1978 pattuiscono le Parti che non potrà costituire motivo di recesso il diniego (o ritardo nel rilascio) delle autorizzazioni /concessioni/ nulla osta e quant'altro richiesto e/o previsto dalla disciplina di settore per l'attività da svolgersi nei locali.

*

4.- Uso convenuto

L'immobile viene concesso in locazione ad uso ufficio ed attività bancaria.

E' fatto divieto di destinare l'immobile a qualunque altro uso diverso da quello sopra indicato, precisandosi che l'uso diverso o difforme, anche parziale, facoltizzerà la locatrice alla risoluzione del contratto previa infruttuosa diffida a voler ripristinare nei successivi 15 giorni la destinazione d'uso convenuta.

*

5.- Canone

5.1.-Il canone è concordemente stabilito Euro 105.000,00 (Euro centocinquemila/00) annue, oltre I.V.A. come per legge, da pagarsi in due rate semestrali in via anticipata non oltre il 15 Gennaio e il 15 Luglio di

ciascun anno mediante versamento sul c/c bancario di UNICREDIT intestato alla locatrice codice Iban IT 45 L 02008 19807 000110122021.

All'esito del pagamento verrà rilasciata regolare fattura quietanzata. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 il canone sarà aggiornato annualmente, e automaticamente, senza necessità di previa richiesta scritta, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5.2. La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti, e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti, né potrà eccepire alcuna compensazione con eventuali crediti vantati.

Il ritardo nel pagamento oltre i termini convenuti al precedente 5.1. comporterà "ex se" la costituzione in mora della conduttrice e per conseguenza l'obbligazione di corrispondere gli interessi di mora nella misura che sarà determinata in applicazione della disciplina di settore vigente tenendo conto dell'attività d'impresa svolta dalla locatrice.

5.3. Il perdurante ritardo faciliterà comunque la locatrice alla risoluzione del contratto e alla proposizione delle opportune azioni giudiziali.

6.- Deposito cauzionale-Assicurazione

6.1.- Dal primo Gennaio 2014 la locatrice tratterà a titolo di deposito cauzionale per il presente contratto la somma di Euro 28.405,00 (Euro ventottomilaquattrocentocinquante/00) che è già in sue mani perché ricevuta a titolo di deposito cauzionale relativo contratto di locazione di cui in premessa. Il predetto deposito è produttivo di interessi legali ai sensi dell'art. 11 della legge n. 392/78 che saranno corrisposti dalla locatrice al 31 dicembre di ogni anno.

6.2.- La conduttrice dichiara di avere contratto adeguata copertura assicurativa per rischio incendio e di Responsabilità Civile. L'eventuale riscontro termini di Polizza Incendio e di Responsabilità Civile. L'eventuale riscontro della garanzia potrà essere richiesto dalla locatrice in qualunque momento durante il corso di validità del contratto.

Man

8.2. La **conduttrice** potrà apportare a propria cura e spese migliorie e/o modifiche (sempreché in stretta conformità alla disciplina anche urbanistico edilizia applicabile) solo previa autorizzazione scritta della **locatrice** e comunque sotto controllo dell'Ufficio Tecnico della **locatrice**. Previa

8.1.-La **conduttrice** dovrà provvedere direttamente e senza che vi sia al riguardo necessità di sollecitazioni da parte della **locatrice** alla manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti e dovrà altresì provvedere a quella straordinaria resa necessaria dall'uso improprio dell'immobile e/o degli impianti e dalla mancata o ritardata manutenzione ordinaria. La **locatrice** ove debba provvedere alla manutenzione straordinaria adoterà ove possibile (sempreché non vi sia straordinaria urgenza) modi previamente concordate con il responsabile tecnico all'uopo indicato dalla **conduttrice**.

8.- Manutenzioni e lavori

*

b)cedere il contratto di locazione a società controllate da Banca Fideuram o appartenenti al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo S.p.A..

a)di sublocare o comodare parte dei locali (purché per durata coerente con quella prevista nel contratto) a propri Promotori Finanziari (anche se costituiti a tal fine in società) e a Società controllate da Banca Fideuram S.p.A. o facenti parte al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo S.p.A.

7.2.- La **conduttrice**, restando comunque obbligata al puntuale adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente contratto (ivi compresa quella concernente la destinazione uso) ha la facoltà

7.1. Fatta salva l'ipotesi di subingresso ex lege (L.392/78) è fatto divieto alla **conduttrice** di sublocare o concedere in comodato o a qualsiasi altro titolo, anche parzialmente, il bene oggetto del contratto.

7.- Sublocazione-Comodato-Cessione

*

La polizza assicurativa in essere non esime comunque la **conduttrice** dall'obbligo di rilevare indenne la **locatrice** per qualunque danno diretto e/o richiesta di risarcimento, rimborso o indennizzo e quant'altro comunque riconducibile alla gestione dell'attività.

Il presente contratto sarà registrato nei termini di legge a cura della **locatrice** e l'imposta di bollo e di registrazione saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna, con obbligo della **conduttrice** di provvedere all'immediato rimborso della propria quota di spettanza alla parte **locatrice**. Il pagamento delle imposte di registro annuali avverrà a cura della **locatrice**, con l'obbligo del **conduttore** di rimborsare il 50% della relativa spesa.

10.- Registrazione-Iva

*

9.1.- La **conduttrice** al termine del rapporto di locazione da qualunque causa motivato dovrà riconsegnare l'**Immobile** e gli impianti immediatamente nello stesso buono stato in cui l'ha ricevuto tenendosi conto naturalmente del deterioramento derivante dal suo corretto uso. La **locatrice** potrà quindi rifiutare la riconsegna ove (tenuto anche conto di quanto previsto alla precedente clausola 8.3.) non sia stato compiutamente rispettato quanto previsto nella presente clausola.

9.2.- In caso di ritardo nella riconsegna dell'**Immobile** conforme a quanto previsto nella precedente clausola **9.1** la **conduttrice** dovrà (ove la **locatrice** non opti per il maggior danno) corrispondere una speciale penale di € 1.000 giornaliere che è stata determinata avuto riguardo all'interesse della **locatrice** al perfetto e puntuale inadempimento dell'obbligazione di riconsegna.

9.- Riconsegna

*

8.3 Tutti gli impianti, le migliori e le opere in genere che verranno eseguite, ad eccezione delle attrezzature asportabili, rimarranno di proprietà della **locatrice** con espressa rinuncia della **conduttrice** a esigere rimborsi e/o indennità di qualsiasi genere e per qualsivoglia titolo.

necessarie autorizzazioni e il rispetto del decoro dell'edificio.

Automatic Teller Machine quali bancomat o simili, ferme comunque le segnalazione con congruo preavviso della loro ubicazione e consenso al riguardo della **locatrice**, la **conduttrice** potrà comunque installare

Ai sensi dell'art.10, comma 1 n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 la locatrice dichiara di optare per il regime di assoggettabilità a IVA dei canoni di locazione che le verranno corrisposti in esecuzione del presente contratto.

*

11.- Rinvi

Le Parti richiamano espressamente ed anche pattizamente l'applicazione al presente contratto della disciplina prevista dal codice civile per le locazioni, che si intende in questo atto integralmente richiamata senza alcuna deroga salvo quelle espressamente indicate, nonché della disciplina della legge 392/78 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, per le locazioni degli immobili ad uso diverso da abitazione.

*

12.- Risoluzione consensuale

Le Parti convengono che a partire dalla data di decorrenza del presente contratto dovrà intendersi automaticamente risolto e privo di efficacia il precedente contratto di locazione indicato in premessa. A tali fini le Parti si impegnano, se del caso, ad espletare tutte le formalità necessarie ai fini della registrazione di detta risoluzione; le relative spese saranno a carico della Parti metà per ciascuna.

Montecatini Terme, 1/1/2014

La Locatrice

SOCIETÀ

TERME DI MONTECATINI S.P.A

La Conduttrice

BANCA IDERAM SPA

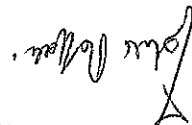
Le Parti, pur dandosi reciprocamente atto che il presente contratto è frutto di libera negoziazione tra le stesse e non è redatto su formulari, ad ogni buon conto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., dichiarano di aver letto e di approvare singolarmente e specificamente gli artt. 2 (durata), 3 (recesso), 4 (destinazione d'uso), 5 (corrispettivi), 7 (usi consentiti, comodato, sublocazione), 8 (lavori di adattamento), 11 (richiamo legge 392/78 nonché

disciplina del codice civile in materia di locazioni) e 12 (risoluzione consensuale) del presente contratto.
Montecatini Terme, 1/1/2014

La Locatrice

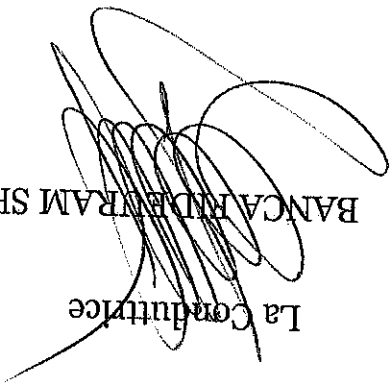
SOCIETÀ

TERME DI MONTECATTINI S.P.A

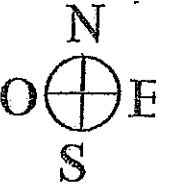


La Conduttrice

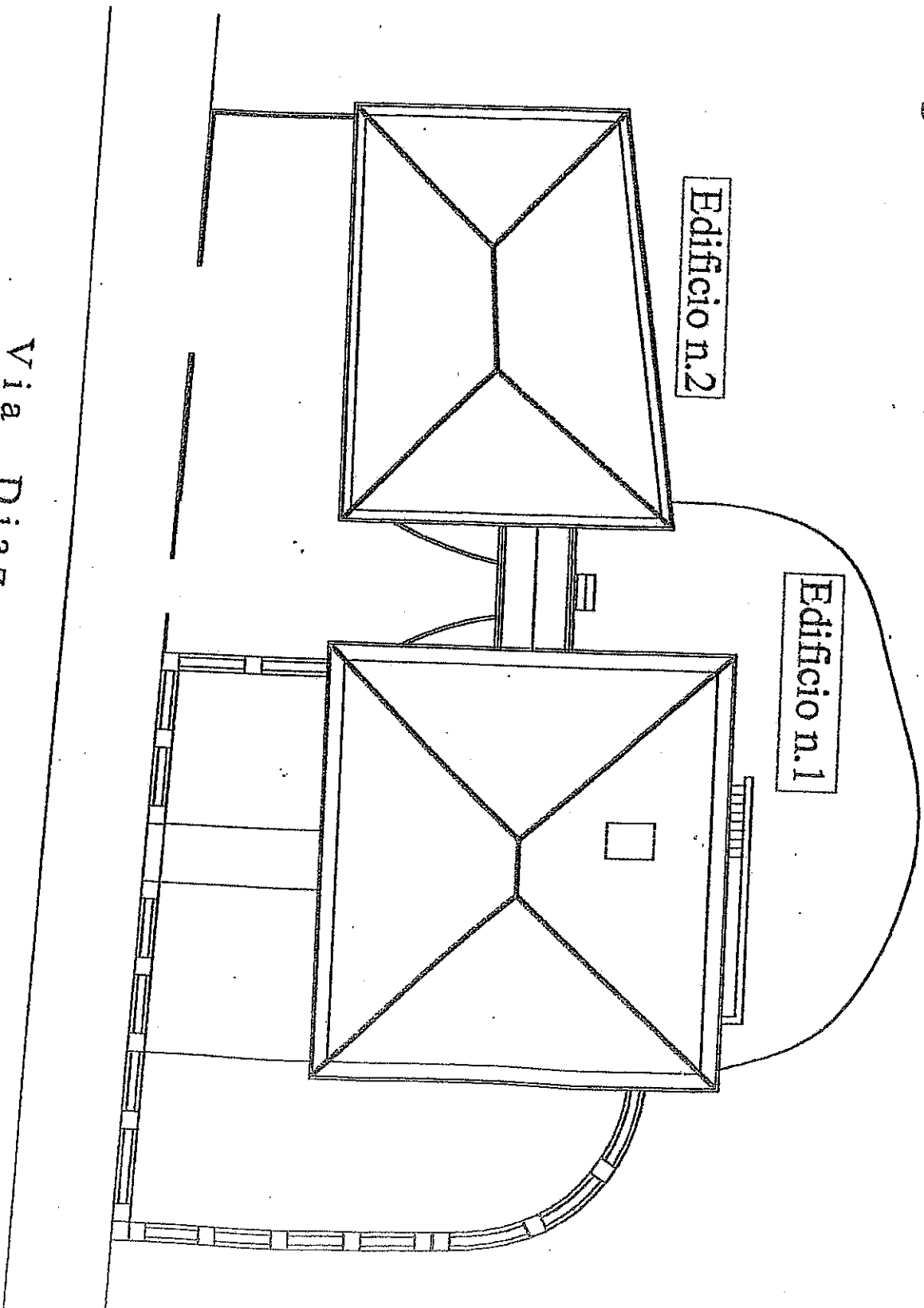
BANCA FIDELIRAM SPA



- Allegato "A" n. 7 piante scala 1:100
- Allegato B Attestato di Prestazione Energetica (APE)



ALLEGATO "A" pianta n. 1 di 7



Edificio n.2

Edificio n.1

Via Diaz

PLANIMETRIA GENERALE

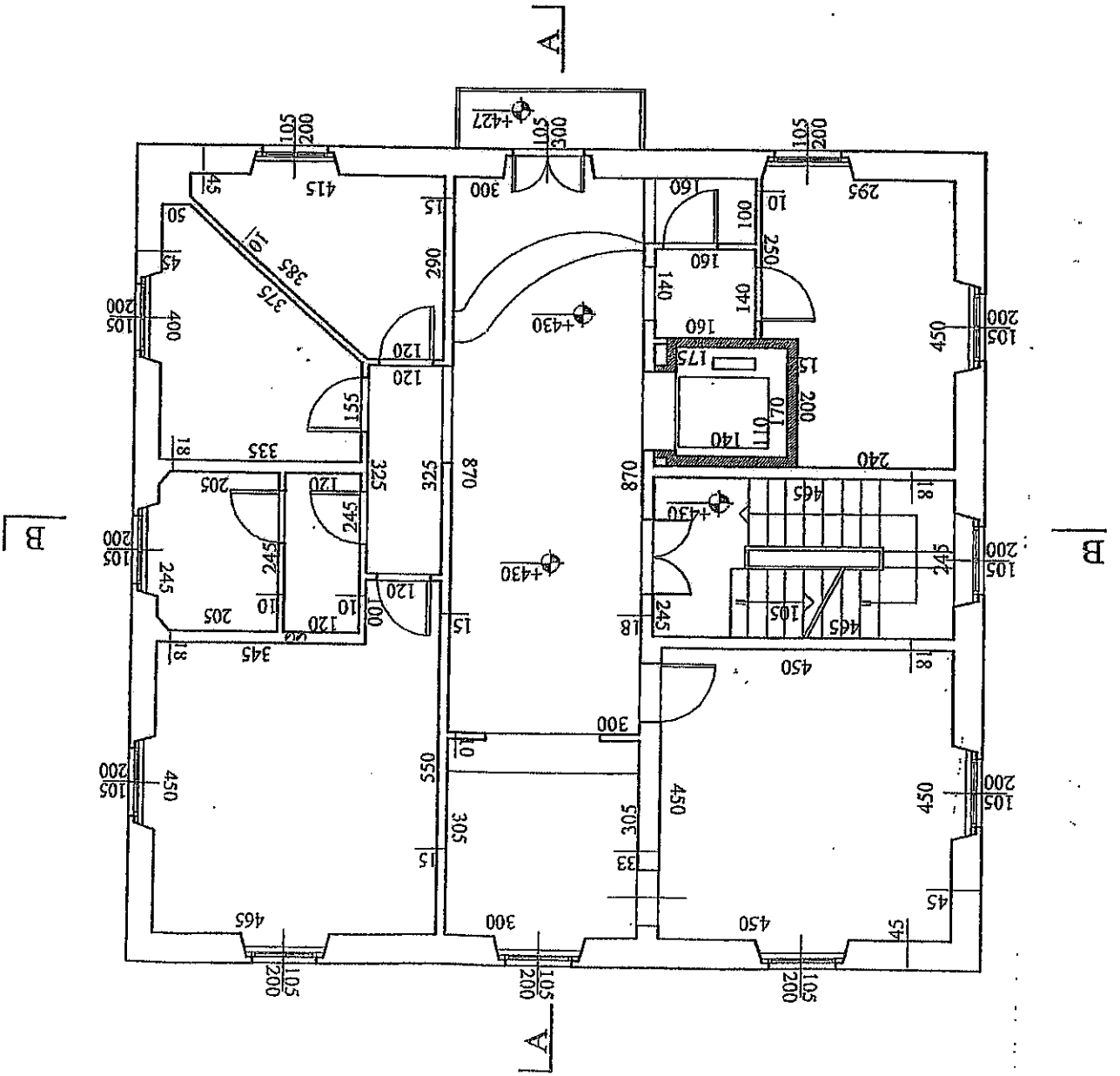
scala 1:200

[Handwritten signature and scribbles]

ALLEGATO "A" pianta n. 3 di 7

PIANTA PIANO PRIMO

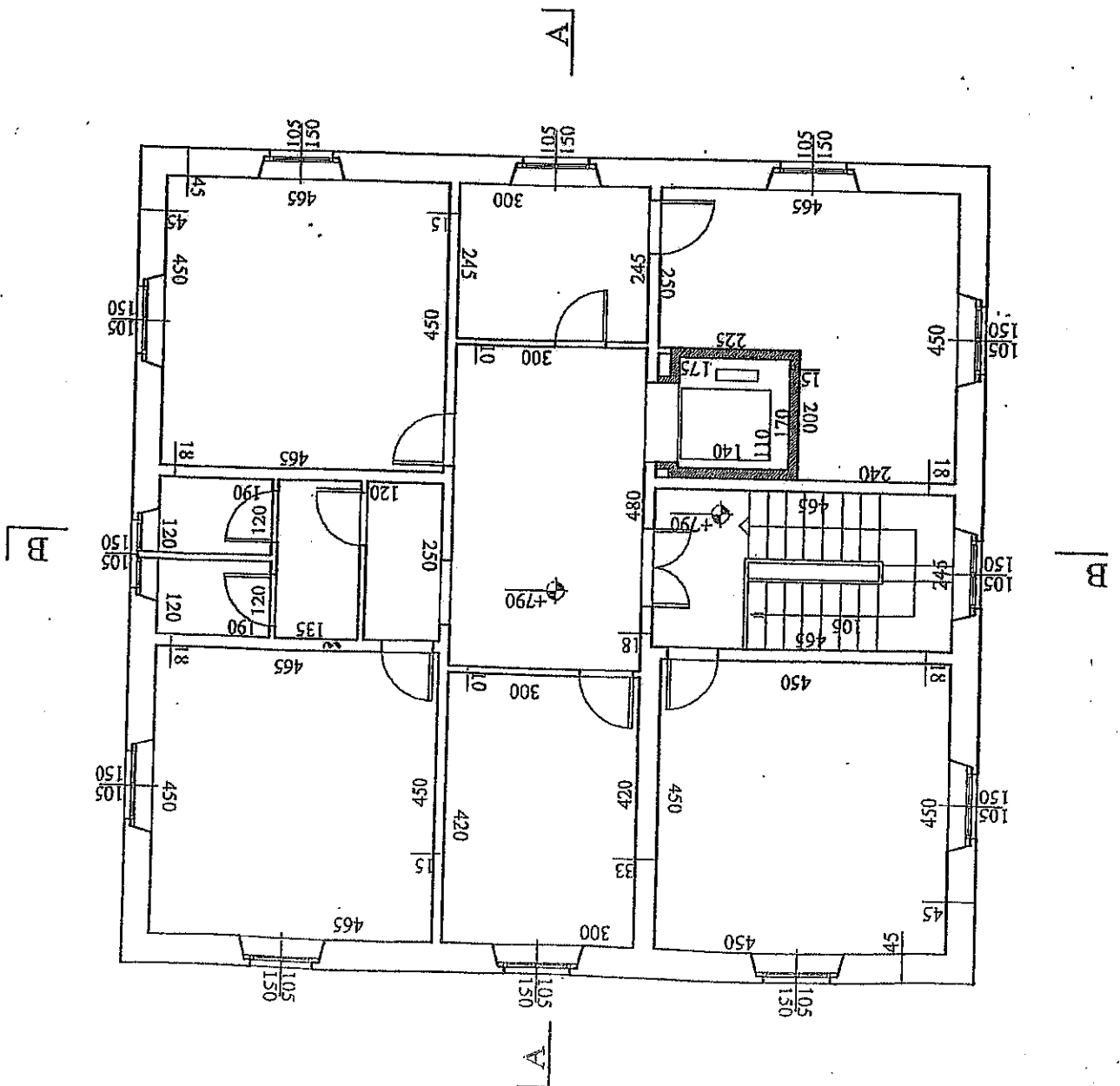
scala 1:100



ALLEGATO "A" pianta n. 4 di 7

PIANTA PIANO SECONDO

scala 1:100



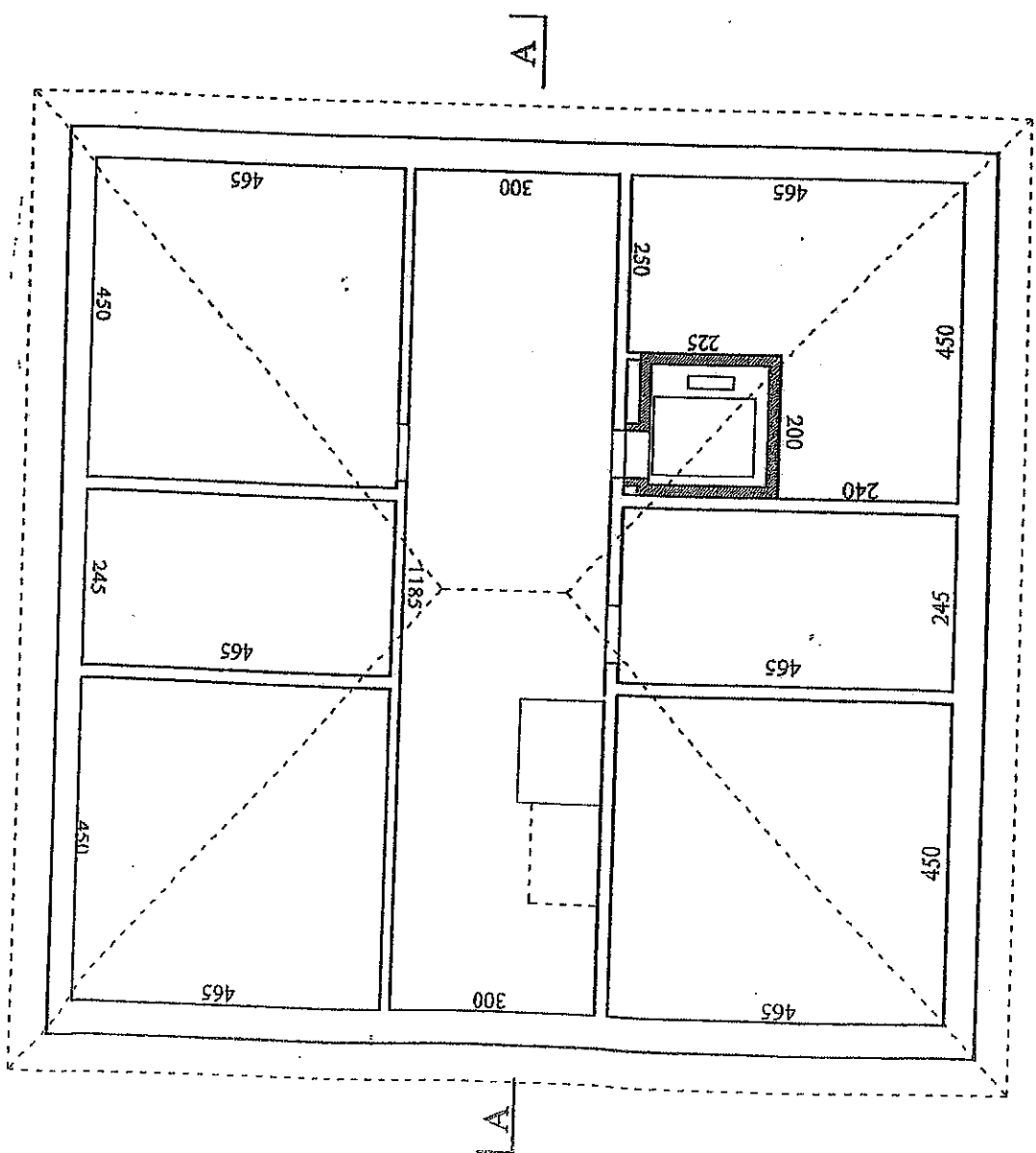
[Handwritten signature]

Handwritten signature and initials.

ALLEGATO "A" pianta n. 5 di 7

PIANTA PIANO SOFFITTA

scala 1:100

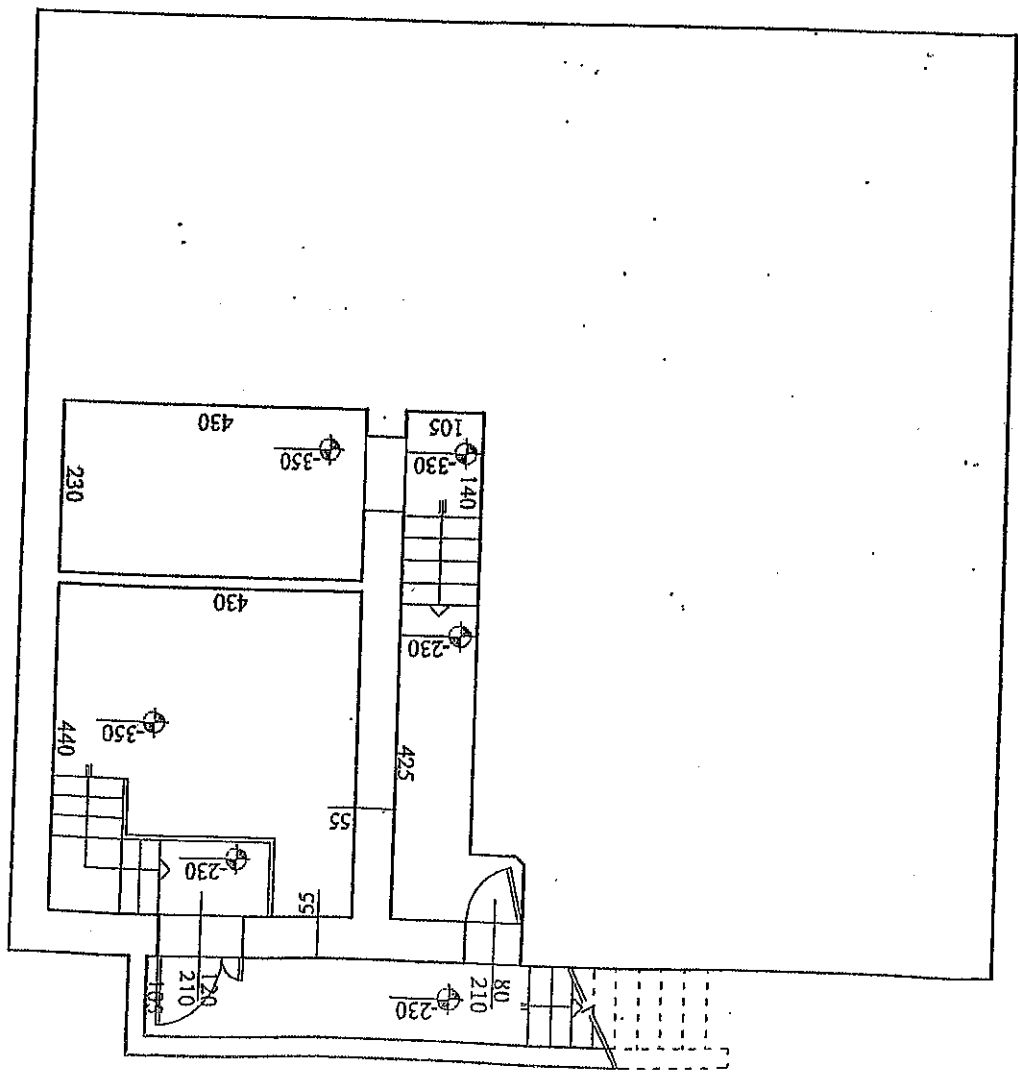


[Handwritten signature]

ALLEGATO "A" pianta n. 6 di 7

PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:100

A



B

A

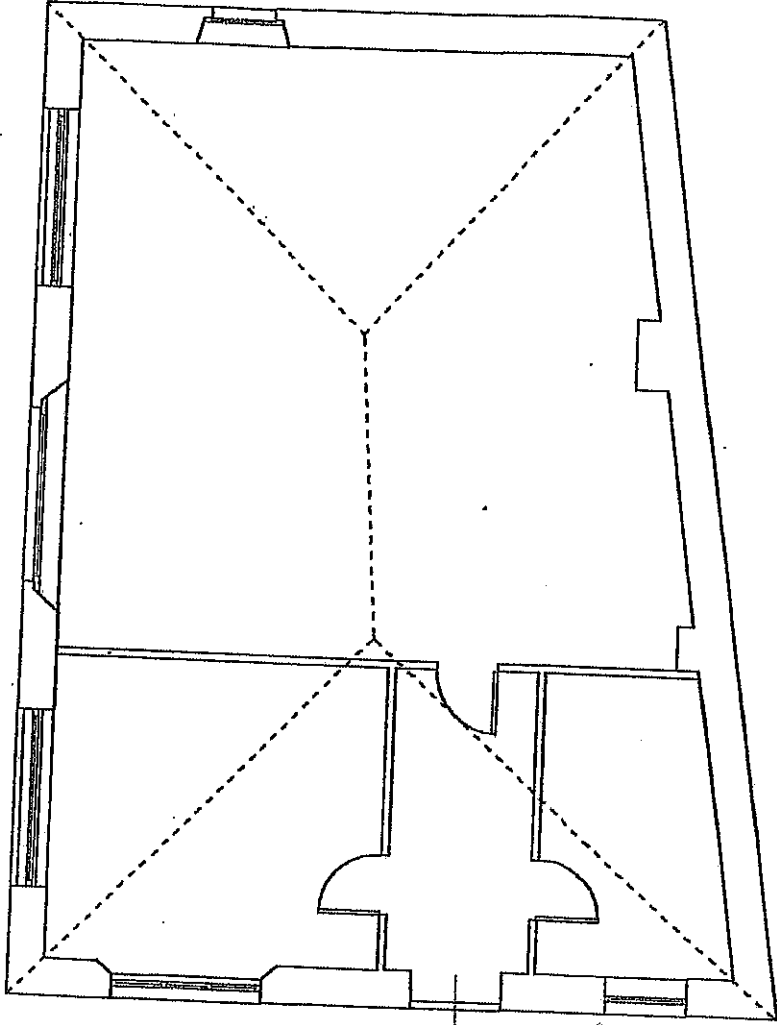
1/4

3

ALLEGATO "A" pianta n. 7 di 7

PIANTA

scala 1:100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

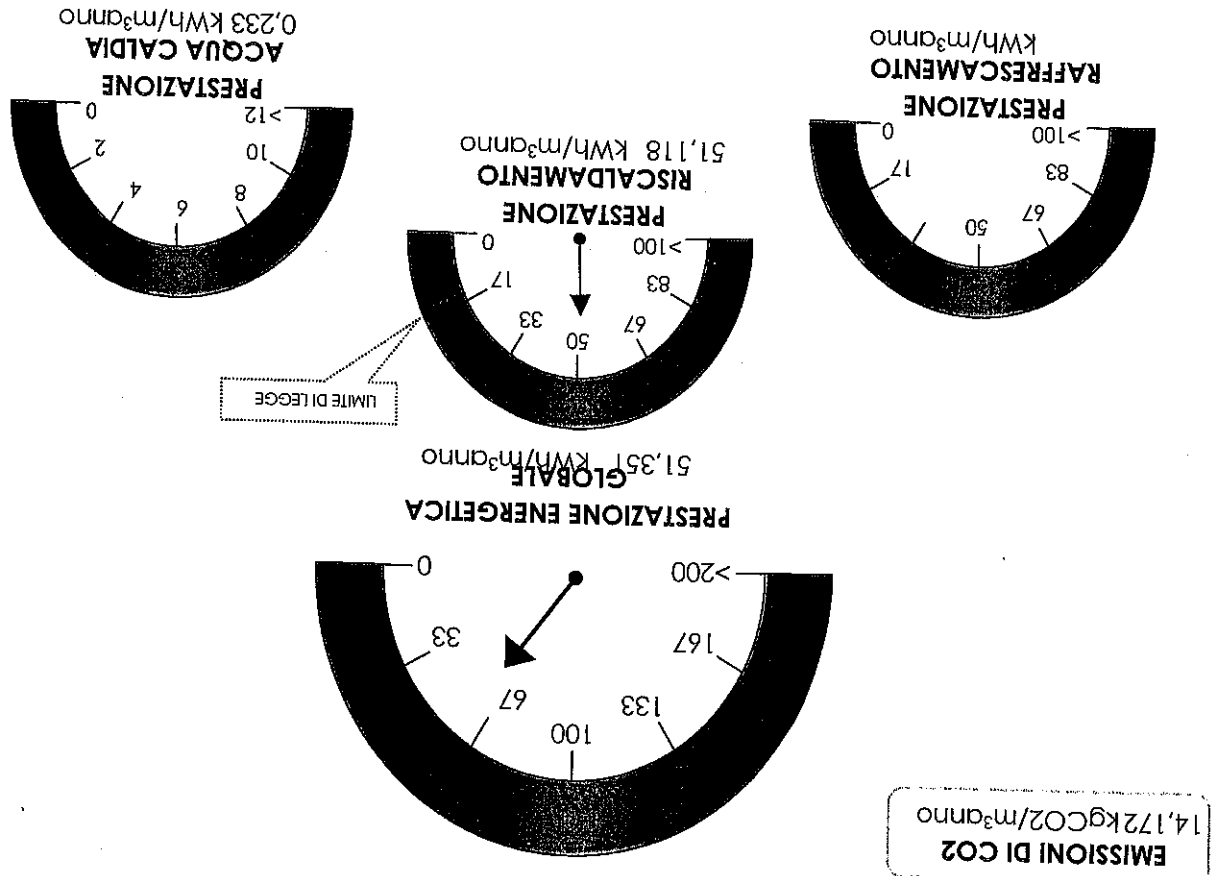
1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	130-2014	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Mappa 22 - Mappale 134, 350, 456		
Indirizzo edificio	Via Diaz 2 - 51016 Montecatini Terme (Palazzina ex Presidenza - Fideuram)		
Proprietà	Terme di Montecatini S.p.a.	Telefono	05727781
Indirizzo	Viale Verdi, 41 - 51016 Montecatini Terme	E-mail	info@termemontecatini.it
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="radio"/>
Riquadrificazione energetica	<input type="radio"/>		

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio in classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I ○ H ○ H ○ H ○ H ○ H ○ V ●

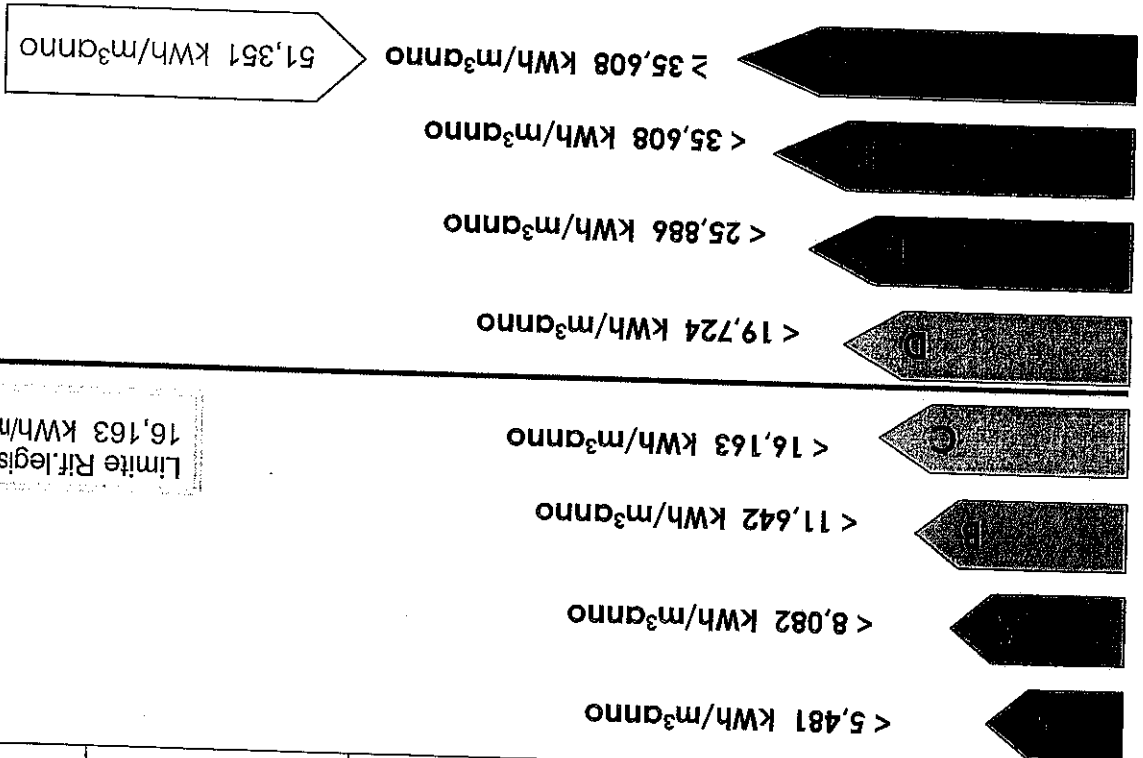
5. Metodologie di calcolo adottate

UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2 e norme correlate

9. NOTE

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO *		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia prima (E _{pe})	-	Indice energia primaria (E _{pi})	51,118	Indice energia primaria (E _{pacs})	0,233	Indice energia primaria (E _{piii})	-
Indice energia primaria limite di legge	-	Indice en. primaria (d.lgs. 192/05)	10,403	Indice en. primaria (d.lgs. 192/05)	126,750	Indice en. primaria (E _{piii})	-
Indice involucro (E _{pe,invol})	-	Indice involucro (E _{pi,invol})	79,35	Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	-	Indice en. primaria (E _{piii})	-
Rendimento impianto	-	Fonti rinnovabili	-	Fonti rinnovabili	-	Indice en. primaria (E _{piii})	-
Fonti rinnovabili	-	Fonti rinnovabili	-	Fonti rinnovabili	-	Indice en. primaria (E _{piii})	-

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI



Limite Rif. legislativo : 16,163 kWh/m³anno

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

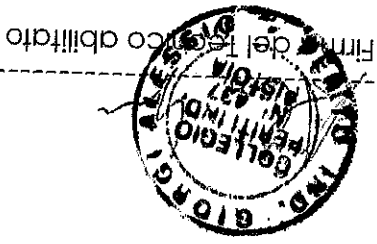
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="radio"/>	Raffrescamento <input type="radio"/>	Acqua calda sanitaria <input type="radio"/>	Illuminazione <input type="radio"/>
--	--	--------------------------------------	---	-------------------------------------

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

Interventi	Colbertazione termica pareti verticali e copertura	E	> 10
Tempo di ritorno (anni)	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento		

6. RACCOMANDAZIONI

AA



Data emissione
23 Gennaio 2014

17. SOFTWARE	
Denominazione	MC Impianti 11300
Produttore	Aermec
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)	
Certificato N.32 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) del 17/12/2012	

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	<input type="radio"/> Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	Informazioni fornite dal soggetto detentore dell'immobile

15. SOPRALUOGHI	
1) 22 Gennaio 2014	
2)	
3)	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE	
Ente/Organismo pubblico <input type="radio"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="radio"/> Energy Manager <input type="radio"/> Organismo/Società <input type="radio"/>
Nome e cognome/Denominazione	Giorgi Alessio
Indirizzo	Via Nottehi, 75
Titolo	Perito Industriale
Dichiarazione di indipendenza	Dichiaro sotto la mia responsabilità l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto al vantaggi che possano derivare al richiedente
Informazioni aggiuntive	

13. COSTRUTTORE	
Costitutore	Indirizzo
Direttore/i Lavori	Indirizzo
	Telefono/e-mail
	Telefono/e-mail

17/03/2014

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPPV UT PAVIA
 In data 17/03/2014 il sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle
 Finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di
 locazione n.711 serie 3T trasmesso con protocollo utente FIDURAM da:
 Codice fiscale: 02452120187
 Cognome e nome o denominazione: EXE INTERMEDIAZIONE SRL

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 17/03/2014
 relativo alla locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per
 l'assoggettamento all'IVA
 ubicato nel comune di MONTECAPRINI-TERME (PT),
 VIALE DIAZ 2/4

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,

durata dal 01/01/2014 al 31/12/2019
 corrispettivo annuo euro 105.000
 importo dovuto per la registrazione euro 1.050 (Prima annualità)

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	00466670585	A	2	00714540150	B
(A) Locatore		(B) conduttore		(*) Codice fiscale errato od omissso	

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto è stato richiesto l'addebito sul conto corrente
 bancario presso Azienda 03069 CAB 56210
 delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	1.050
Imposta di bollo	64
Sanzioni registro	196,88
Totale	1.310,88

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto
 Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.