

DATA ARRIVO
31 OTT. 2014
PROT. 2014/8006
DIR. 273

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO

Tra

FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA
BELLUNO E ANCONA corrente in Verona, Via Forti n. 3/a (cod. fisc.:
00215140237), in persona del Direttore Generale avv. Fausto Sinagra –
“Locatrice”

E

SOLORI Società Locale di Riscossione S.p.A., con Sede Legale in Verona,
Largo Pasubio n. 6, Partita IVA n. 04222030233, in persona
dell'Amministratore Unico, rag. Damiano Monaldi -"Conduttore"

si conviene

quanto segue.

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

Con il presente atto la Fondazione Cassa di Risparmio di Verona Vicenza
Belluno e Ancona concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità
immobiliare sita in Verona, vicolo Volto Cittadella n.6, al piano secondo,
da destinare ad uso proprio ufficio. Il tutto come meglio risulta nella
planimetria che, allegata al presente contratto e sottoscritta dalle parti, ne
forma parte integrante.


I locali sono così catastalmente distinti:

"Comune di Verona, N.C.E.U., foglio 166, m.n. 105 sub 8, categoria A10"

La Locatrice ha la piena disponibilità del suddetto immobile e il Conduttore
è interessato ad ottenerne la disponibilità e il godimento, ad uso proprio
ufficio, della porzione sopra descritta (piano secondo).

2) DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01-01-2015 e
termine il 31-12-2020.



Decorso tale periodo, il Contratto si rinnoverà tacitamente di ulteriori sei (6) anni, salvo disdetta da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. La Locatrice sin d'ora rinuncia al diniego di rinnovazione del Contratto alla prima scadenza per i motivi di cui all'articolo 29 L. 392/78.

A partire dal terzo anno di locazione, ovvero a far data dal 01-01-2017, è data facoltà al Conduttore di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento con un preavviso di sei (6) mesi mediante lettera raccomandata a/r., fermo restando, anche precedentemente alla suddetta data, la possibilità per il Conduttore di esercitare il recesso qualora ricorrano gravi motivi, come previsto dall'art. 27 comma 8° L. 392/78.

3) NORME URBANISTICHE

La Locatrice dichiara che l'Immobile è idoneo per la destinazione d'uso prevista dal Contratto, in regola con la vigente normativa urbanistica.

4) CANONE

Il canone di locazione è convenuto in € 63.000,00 (sessantatremila/00), annui da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro i primi 10 giorni del trimestre con bonifico bancario sul conto corrente n. 000060039197, IBAN IT42R0200811756000060039197. Le parti espressamente specificano che il pagamento del canone di locazione decorrerà a far data dal 01-01-2015.

Il canone, come sopra determinato, verrà annualmente e automaticamente aggiornato, a prescindere dall'espressa richiesta della Locatrice, per compensare gli eventuali effetti della svalutazione monetaria. Le variazioni in aumento saranno pari, per i primi sei anni, al 75% di quelle accertate dall'Istat dell'indice del prezzo al consumo per le famiglie di operai ed



impiegati e successivamente, in caso di rinnovo, dopo i primi sei anni, al 100% o comunque nella misura massima di legge; La Locatrice dovrà rilasciare al Condatore regolare ricevuta dell'avvenuto pagamento.

5) CESSIONE E SUBLOCAZIONE

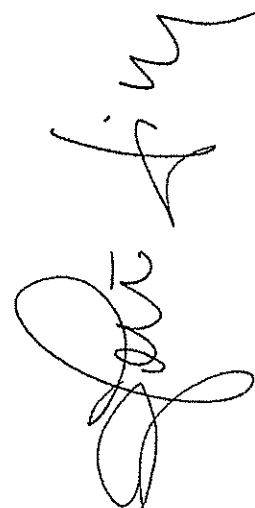
Il Condatore non potrà, senza il consenso scritto della Locatrice, cedere il Contratto o dare in sublocazione o comodato in tutto e in parte i locali in oggetto e non potrà dare agli stessi una qualsiasi diversa destinazione anche parziale rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del Contratto.

6) CUSTODIA DELL'IMMOBILE

Il Condatore è tenuto a custodire la cosa locata ed esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni subiti dal Condatore stesso o da terzi in relazione all'uso dell'immobile.

7) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è accettato nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova e viene consegnato dalla Locatrice al Condatore libero da persone e cose, ben conosciuto dal Condatore e quest'ultimo si impegna a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il deperimento d'uso e fatta salva la messa in pristino. Ai fini di quanto precede, farà fede il verbale di consegna sottoscritto da entrambe le parti e che siglato dalle stesse, si considera parte integrante del presente contratto. Il Condatore non potrà operare modifiche, addizioni o innovazioni, anche se migliorative, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, ad eccezione di quelle opere di arredo necessarie per l'esercizio delle proprie attività professionali. Il



Conduttore dichiara sin d'ora di avere l'esigenza di apportare modifiche, addizioni e innovazioni all'interno dell'immobile. La Locatrice si impegna comunque, fin d'ora, ad autorizzare quei miglioramenti e quelle addizioni che venissero ragionevolmente richiesti dal Conduttore per un uso dell'immobile locato che il medesimo ritenesse più funzionale all'esercizio della propria attività. L'esecuzione di tali opere non darà comunque diritto al Conduttore di chiedere alcun compenso per miglorie o addizioni al termine della locazione e rimarrà salvo il diritto della Locatrice di chiedere la messa in pristino.

La Locatrice dichiara di avere l'esigenza di apportare delle modifiche sulla facciata di vicolo Volto Cittadella, per adeguare l'edificio alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Questi lavori saranno effettuati prima dell'inizio della locazione a spese ed oneri della Locatrice.

Le spese di manutenzione straordinaria dei locali concessi in locazione sono a carico della Locatrice, mentre quelle di piccola manutenzione o di manutenzione ordinaria saranno eseguite a cura e spese del Conduttore.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Saranno a carico del Conduttore, esclusivamente con riferimento agli impianti asserviti all'unità immobiliare locata (quali, ad esempio, gli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, speciali, di illuminazione di sicurezza ecc.), gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento in base alle vigenti normative, nonché ogni onere per eventuali lavori di adattamento dei locali.

Saranno altresì a carico del Conduttore, anche in questo caso esclusivamente con riferimento agli impianti asserviti all'unità immobiliare

locata, gli eventuali interventi, anche previsti da future leggi in materia, per rendere quest'ultima idonea all'uso cui è destinata, con particolare riferimento alle norme antincendio, antinfortunistiche, antinquinamento, di superamento delle barriere architettoniche e di risparmio energetico.

8) ONERI ACCESSORI

Sono a carico del Conduttore tutte le spese per i servizi quali energia elettrica, acqua, riscaldamento, etc. Così pure a carico del Conduttore saranno le riparazioni di ordinaria amministrazione e la normale manutenzione dell'immobile locato. Saranno infine a carico del conduttore le spese condominiali proporzionatamente alla suddivisione delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio.

9) VISITA DELL'IMMOBILE

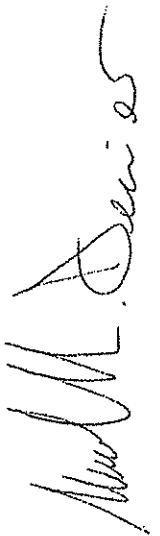
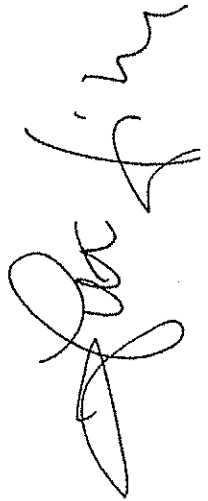
La Locatrice potrà visitare l'immobile locato in qualsiasi momento, con preavviso di due giorni lavorativi.

10) SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente contratto sono, come per legge, a carico in parti uguali del Conduttore e della Locatrice. La registrazione del contratto e le successive rinnovazioni saranno eseguite a cura della Locatrice.

11) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di ogni e qualsiasi atto, anche giudiziario, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'indirizzo indicato in intestazione del presente contratto.



12) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali concessi in locazione saranno destinati ad uso propri uffici.

Il Conduttore non potrà mutare tale uso, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

13) ASSICURAZIONI

Il Conduttore si obbliga a stipulare, con primaria compagnia assicuratrice, polizza assicurativa contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile verso terzi, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. E' fatto obbligo del Conduttore di fornire copia di detta polizza a richiesta della Locatrice.

14) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte con il presente contratto il Conduttore si obbliga a consegnare alla Locatrice, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, fideiussione bancaria dell'importo di €10.500,00 (diecimilacinquecento/00) pari a due mensilità, che sarà svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempreché il Conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

15) AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE DEI DATI PERSONALI

Il Conduttore autorizza la Locatrice a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione e viceversa.



16) FACOLTA' DI RISOLUZIONE

Tutte le clausole del presente contratto hanno un carattere essenziale e formano un unico contesto sicché, per patto espresso, la violazione anche di una sola darà diritto all'altra di richiedere la risoluzione del rapporto.

17) CODICE ETICO

Fondazione Cariverona adotta un codice etico consultabile sul sito www.fondazionecariverona.org. che il Conduuttore si impegna a conoscere e rispettare.

18) LEGGE REGOLATRICE E COMPETENZA

Il presente Contratto, così come ogni suo aspetto nonché controversia da esso nascente, risulta disciplinato dalla Legge italiana.

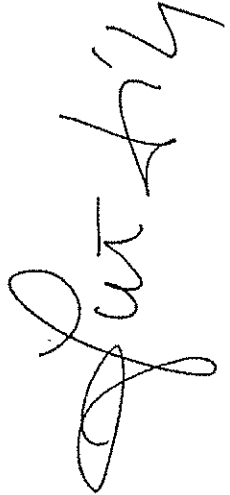
Per ogni controversia riguardante il Contratto, la sua interpretazione ed esecuzione, sarà competente in via esclusiva il Foro di Verona (VR).

19) VARIE

Ciascuna delle Parti, Locatrice e Conduuttore, attesta la veridicità e completezza delle rispettive dichiarazioni e si impegna a tenere indenne l'altra da qualsiasi danno, spesa, perdita o costo, diretti o indiretti, derivanti dalla non veridicità e/o incompletezza, comunque fatta valere o accertata, delle medesime.

Eventuali mutamenti di situazioni ed esigenze, successivi alla data di sottoscrizione del Contratto, non influiscono e non hanno efficacia alcuna sulla validità ed efficacia dello stesso.

Le Parti dichiarano reciprocamente che sono state assunte le eventuali deliberazioni necessarie per stipulare il Contratto e che quest'ultimo non viola



disposizioni di altri contratti, impegni o atti da esse stipulati od altri obblighi da esse assunti.

Le eventuali modifiche del Contratto saranno valide ed efficaci soltanto se concordate per iscritto tra le Parti.

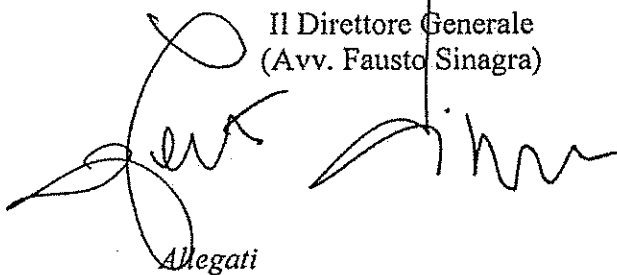
L'omesso o ritardato esercizio di qualsiasi diritto derivante dal Contratto non può essere interpretato come rinuncia a tali diritti, né impedire il loro successivo esercizio.

Per quanto non stabilito nel presente contratto, si farà riferimento alle leggi in materia applicabili ed alle norme del codice civile ed in particolare alla disciplina prevista in tema di locazione (artt. 1571 e ss.).

Tutte le clausole del presente contratto sono state singolarmente pattuite. Non si rende pertanto applicabile la disciplina prevista dagli articoli 1341 e 1342 del codice civile.

Verona, li 28 OTT 2014

La Locatrice
Fondazione Cassa di Risparmio di
Verona Vicenza Belluno e Ancona
Il Direttore Generale
(Avv. Fausto Sinagra)

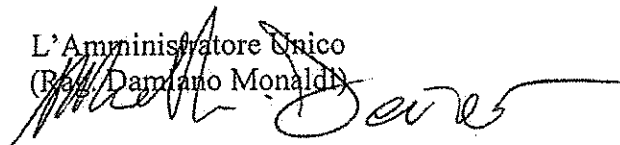


Allegati

- 1) Planimetria immobile
- 2) Attestato Prestazione Energetica

Il Conduttore
SOLORI – Società Locale di Riscossione S.p.A.

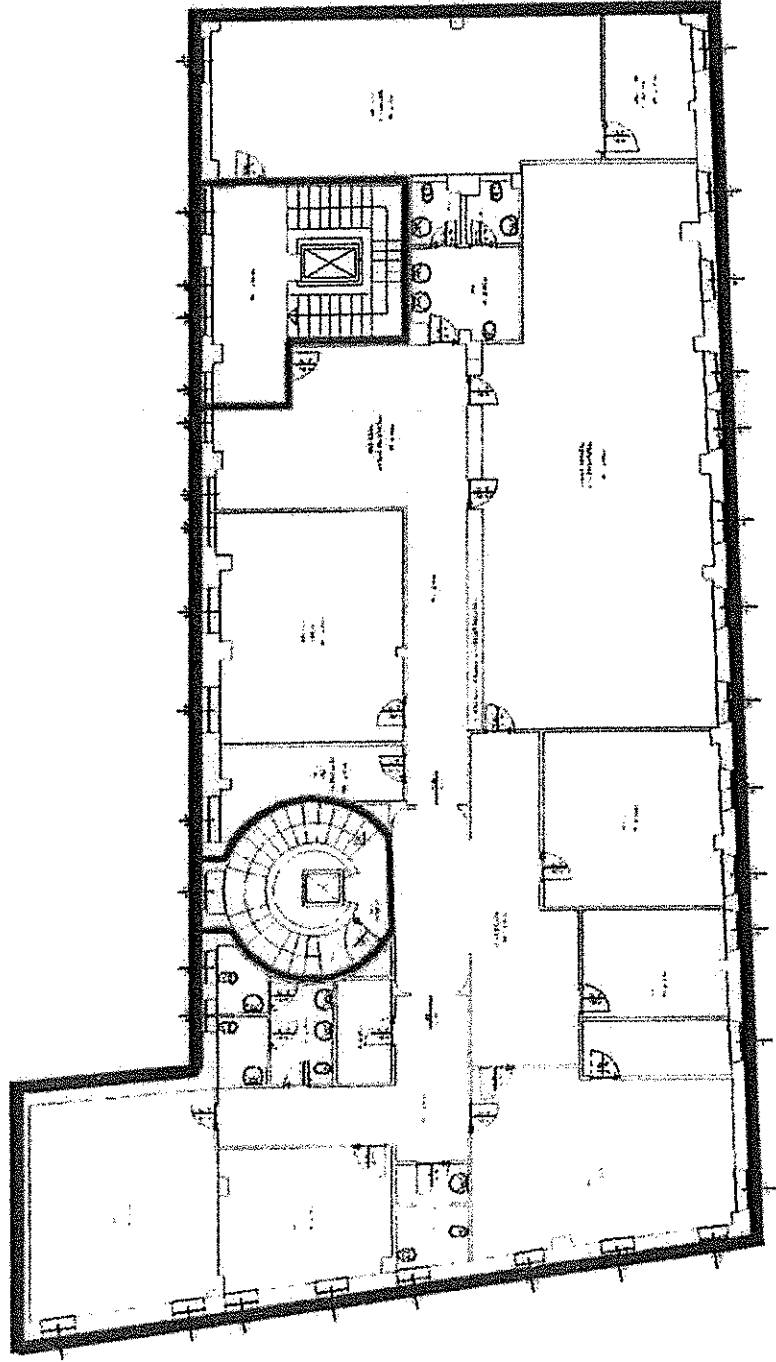
L'Amministratore Unico
(Sig. Damiano Monaldi)



Verona - Corso di Porta Nuova 33

PIANTA PIANO SECONDO - Planimetria non in scala

ALLEGATO _____



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.



ATTESTATO QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Edificio in
Viale Corso Porta Nuova, 33
37122 VERONA (VR)
FOGLIO 166, PART. 105 SUB. 3-4-5



EDIFICIO AD USO COMMERCIALE





PREMESSA

Fino alla predisposizione delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, il relativo certificato è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica, di cui al comma 2 Allegato A del D.Lgs. 311/06 che deve essere redatto ai fini di compravendita degli immobili.

La società è stata incaricata da UNICREDIT REAL ESTATE S.P.A, di effettuare la valutazione dell'immobile sito in Corso Porta Nuova, 33 - 37122 Verona (VR) , al fine di poter redigere tale attestazione di qualificazione energetica dell'edificio.

Di seguito vengono riportati tutti i dati e gli elementi di valutazione rilevati durante i sopralluoghi, che hanno condotto alla predisposizione dell'attestato.

I risultati sono stati ottenuti attraverso l'utilizzo del software BEST Class, elaborato dal Dipartimento BEST del Politecnico di Milano, nell'ambito delle attività svolte per il Tavolo Energia&Ambiente istituito dalla Provincia di Milano, Assessorato all'Ambiente.





RIFERIMENTI NORMATIVI

UNI 10347	Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Energia termica scambiata tra una tubazione e l'ambiente circostante - Metodo di calcolo
UNI 10348	Riscaldamento degli edifici - Rendimenti dei sistemi di riscaldamento - Metodo di calcolo
UNI 10349	Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati climatici
UNI 10351	Materiali da costruzione - Conduttività termica e permeabilità al vapore
UNI 10355	Murature e solai - Valori della resistenza termica e metodo di calcolo
UNI EN 410	Vetro per edilizia - Determinazione delle caratteristiche luminose e solari delle vetrate
UNI EN 673	Vetro per edilizia - Determinazione della trasmittanza termica (valore U) - Metodo di calcolo
UNI EN 832	Prestazione termica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici residenziali
UNI EN 13789	Prestazione termica degli edifici - Coefficiente di perdita di calore per trasmissione - Metodo di calcolo
UNI EN ISO 6946	Componenti ed elementi per edilizia - Resistenza termica e trasmittanza termica - Metodo di calcolo
UNI EN ISO 7345	Isolamento termico - Grandezze fisiche e definizioni
UNI EN ISO 10077-1	Prestazione termica di finestre, porte e chiusure - Calcolo della trasmittanza termica - Metodo semplificato
UNI EN ISO 10077-2	Prestazione termica di finestre, porte e chiusure - Calcolo della trasmittanza termica - Metodo numerico per i telai
UNI EN ISO 10211-1	Ponti termici in edilizia - Flussi termici e temperature superficiali - Metodi generali di calcolo
UNI EN ISO 10211-2	Ponti termici in edilizia - Calcolo dei flussi termici e delle temperature superficiali - Ponti termici lineari
UNI EN ISO 13370	Prestazione termica degli edifici - Trasferimento di calore attraverso il terreno - Metodi di calcolo
UNI EN ISO 13786	Prestazione termica dei componenti per edilizia - Caratteristiche termiche dinamiche - Metodi di calcolo
UNI EN ISO 13790	Prestazione termica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento
UNI EN ISO 14683	Ponti termici nelle costruzioni edili - Trasmittanza termica lineare - Metodi semplificati e valori di progetto
UNI EN ISO 15927-1	Prestazione termoigrometrica degli edifici - Calcolo e presentazione dei dati climatici - Medie mensili dei singoli elementi meteorologici.



**Caratteristiche termiche involucro****STRUTTURE OPACHE VERTICALI**

Struttura tipo 1:	Muratura di mattoni pieni intonacata sulle due facce	
U: 0,861 W/m²K		Superficie: 800,2 m²
Struttura tipo 2:	sportello bancomat	
U: 5,72 W/m²K		Superficie: 3,2 m²

STRUTTURE SU LOCALI NON RISCALDATI

Struttura tipo 1:	Muratura di mattoni forati intonacata dalle due facce	
U: 0,8 W/m²K		Superficie: 182,4 m²
	Ambiente confinante: Appartamenti non riscaldati	

STRUTTURE TRASPARENTI

Struttura tipo 1 1
Tipologia vetro: Vetrocamera semplice (6-12-6)
Tipologia telaio: Metallo senza taglio termico

U_{MEDIA} 4,1 W/m²K

Superfici ripartite per orientamento (m²)								
Orizz.	S	SE	E	NE	N	NO	O	SO
0	48,8	0	0	62,2	0	0	61,5	0
Oscuramento (in ombra o con presenza di aggetti)								



**ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA****Specifiche dell'Immobile**

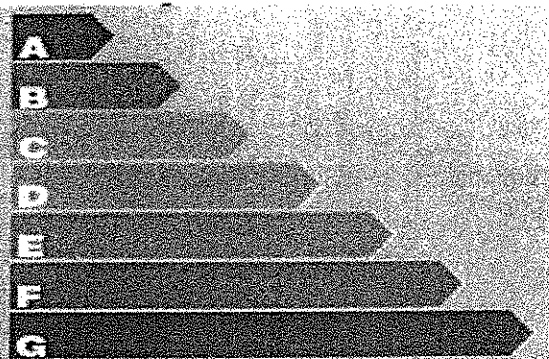
Comune	Verona (VR)
Indirizzo	Corso Porta Nuova, 33
Dati catastali	Foglio 166 Particella 105 sub. 3-4-5
Destinazione d'uso	Commerciale
Anno Costruzione	Ante 1967
Proprietario	UNICREDIT REAL ESTATE S.p.A.
Zona climatica	E
Gradi Giorno	2468
Volume lordo riscaldato [m ³]	6010,3
Superficie lorda riscaldata [m ²]	1841,0



**ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA****Principali indicatori di prestazione energetica**

Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (D.Lgs. 311/07): valore limite	80 kWh/m³ anno (dal 1/1/2008)
INVOLUCRO Fabbisogno energetico specifico dell'involucro PE_H	109,01 kWh/m²anno
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO Fabbisogno di energia primaria specifico per la climatizzazione invernale PE_{HP}	185,36 kWh/m²anno
PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER USI SANITARI Fabbisogno di energia primaria specifico per la produzione di acqua calda PE_{WP}	54,40 kWh/m²anno
ENERGIA PRIMARIA PER USI TERMICI Energia primaria per usi termici PE_G	240 kWh/m²anno

CLASSIFICAZIONE:

	PE_H = 109 kW h/m² anno	PE_G = 240 kW h/m² anno
<input type="checkbox"/> A < 30 kW h/m ² anno	<input type="checkbox"/> A < 30 kW h/m ² anno	
<input type="checkbox"/> B < 50 kW h/m ² anno	<input type="checkbox"/> B < 50 kW h/m ² anno	
<input type="checkbox"/> C < 70 kW h/m ² anno	<input type="checkbox"/> C < 70 kW h/m ² anno	
<input type="checkbox"/> D < 90 kW h/m ² anno	<input type="checkbox"/> D < 90 kW h/m ² anno	
<input checked="" type="checkbox"/> E < 120 kW h/m ² anno	<input type="checkbox"/> E < 120 kW h/m ² anno	
<input type="checkbox"/> F < 160 kW h/m ² anno	<input type="checkbox"/> F < 160 kW h/m ² anno	
<input type="checkbox"/> G > 160 kW h/m ² anno	<input checked="" type="checkbox"/> G > 160 kW h/m ² anno	

DATI DEL TECNICO COMPILATORE:

Arch. Alessandro Tardio, Via Albricci, 9 - 20122 Milano. Iscrizione all'Albo degli Architetti della provincia di Imperia al n. 434.

Milano, 29 giugno 2009



RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di VERONA 2
Codice Identificativo del contratto T6J14T009711000YG

In data 24/11/2014 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 14112413160042922 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 00215140237 e trasmessa da
BORSARO ALBERTO

Il contratto e' stato registrato il 24/11/2014 al n. 009711-serie 3T
e codice identificativo T6J14T009711000YG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 131_1411241313
Durata dal 01/01/2015 al 31/12/2020 Data di stipula 28/10/2014
Importo del canone 63.000,00 n.pagine 8 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N.__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N. __CODICE FISCALE__ RUOLO
001_00215140237 ____A____ 001_04222030233 ____B____
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 1.260,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 12991,47
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di VERONA Prov. VR
VICOLO VOLTO CITTADELLA 6

Li, 24/11/2014

----->