

DATA

23 DICEMBRE 2016

[REDACTED] IN NOME E PER CONTO DEL

[REDACTED] (1)

e

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE
AD USO NON ABITATIVO**

IL PRESENTE CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO è stipulato in data

Tra le parti:

- (1) [redacted] in nome e per conto e nella sua qualità società di gestione del fondo di investimento immobiliare denominato [redacted] iscritta al n. [redacted] con sede legale in [redacted] iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano al n. [redacted] Partita IVA [redacted] in persona di [redacted] nella sua qualità di Direttore Fondi, (di seguito denominata **"Locatrice"**)

e

- (2) [redacted] società soggetta alla direzione e al coordinamento di [redacted] con sede legale in [redacted] in persona di [redacted] iscritta al [redacted] presso la [redacted] codice fiscale e Partita IVA [redacted] (di seguito denominata **"Conduttrice"**)

(Locatrice e Conduttrice denominati, congiuntamente, **"Parti"** e singolarmente **"Parte"**)

P R E M E S S O

- A. La Conduttrice appartiene al gruppo [redacted] leader mondiale nell'attività commerciale denominata [redacted] intendendosi con tale espressione la prestazione di servizi, a favore di persone fisiche e giuridiche quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: domiciliazione di società, servizi di segreteria e reception, servizi di traduzione, telefonia personalizzata e non, concessione in uso e/o godimento a titolo di ospitalità temporanea, sia a titolo oneroso sia gratuito e per periodo di tempo di volta in volta stabiliti con l'utilizzatore-cliente, di uffici, sale riunioni e sale conferenze, personal computer e telefax;
- B. la Locatrice ha la piena e legittima disponibilità, fra l'altro, di un'unità immobiliare ad uso ufficio di circa mq. 1.291 posta al piano 8° e censita al N.C.E.U. del Catasto di Genova, Sez. SAM, Foglio 42, particella 700, subalterno 86, e n.9 unità che consentono il parcheggio di n. 16 auto (di seguito i **"Posti Auto"**) poste al piano 1° e censite al N.C.E.U. del Catasto di Genova, Sez. SAM, Foglio 42, particella 700, subalterni 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 e tutte meglio identificate nell'allegato

elaborato grafico con contornature in rosso e verde (Allegato 1 e di seguito denominate “Unità Immobiliari”), facenti parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED] sito in via De Marini, 16 (di seguito denominato “Complesso”);

- C. La Locatrice è disposta a concedere in locazione le Unità Immobiliari alla Condittrice per la predetta destinazione d’uso;
- D. la Condittrice è intenzionata a prendere in locazione le Unità Immobiliari; e
- E. al fine di poter adibire le Unità Immobiliari all’attività di cui in premessa A, la Condittrice ha chiesto e la Locatrice ha acconsentito di apportare talune migliorie e il necessario allestimento nei termini e alle condizioni economiche di cui al presente Contratto di Locazione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

1. Premesse e allegati

- 1.01 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Locazione.
- 1.02 Costituiscono parte integrante del Contratto di Locazione i seguenti allegati se e in quanto siglati dalle Parti:
 - Allegato 1: Planimetria Unità Immobiliari;
 - Allegato 2: Lay-out della Condittrice
 - Allegato 3: Marchi della Condittrice
 - Allegato 4: Polizza assicurativa [REDACTED]

2. Oggetto e Opere del Conditto

- 2.01 La Locatrice, avendone titolo, concede in locazione alla Condittrice, che accetta, le Unità Immobiliari.
- 2.02 Le Unità Immobiliari sono concesse in locazione alla Condittrice per lo svolgimento della propria attività di “*instant residence offices*” di cui alla premessa A e, per l’effetto, sono ricompresi, senza alcun ulteriore corrispettivo oltre il Canone di Locazione di cui *infra*:
 - a. Il diritto di utilizzare le stesse per l’erogazione di detti servizi con le modalità e i tempi che la Condittrice sceglierà a propria discrezione;
 - b. il diritto di accedere e di far accedere i propri utilizzatori-clienti al Complesso e alle Unità Immobiliari 24 ore su 24, 7 giorni su 7 a settimana, ogni giorno dell’anno;
 - c. il diritto di utilizzare le parti e le dotazioni comuni delle Unità Immobiliari e del Complesso;

- d. il diritto di riprodurre fotograficamente e diffondere, con qualsiasi mezzo, immagini delle Unità Immobiliari, del Complesso e dei Posti Auto nei limiti della legislazione vigente e del rispetto della privacy dei terzi utilizzatori del Complesso;
 - e. il diritto di apporre le insegne e gli altri segni distintivi della Condittrice e del Gruppo cui la stessa appartiene, annunci e pubblicità sia all'esterno che all'interno delle Unità Immobiliari e del Complesso in conformità al progetto di massima sub Allegato 3;
 - f. il diritto di utilizzare le parti comuni delle Unità Immobiliari e del Complesso e di accedere alle stesse al fine di installare e mantenere, previa autorizzazione scritta della Locatrice, che non potrà essere comunque negata se non per ragionevoli motivi, parabole, antenne, impianti di comunicazione, chiller, impianti di condizionamento e altri impianti che la Condittrice richieda di installare;
 - g. il diritto di parcheggiare n. 16 vetture nel parcheggio del Complesso, all'interno dei Posti Auto già sopra indicati.
- 2.03 La Condittrice si impegna ad eseguire tutte le Opere necessarie alla ristrutturazione e personalizzazione delle Unità Immobiliari secondo i propri standard e al lay-out Sub Allegato 2 che la Locatrice ha ricevuto prima d'ora e con la sottoscrizione del presente Contratto, espressamente approva (le **"Opere"**). L'importo totale delle spese e degli oneri sostenuti dalla Condittrice per le Opere saranno rimborsati alla Condittrice stessa in conformità al piano d'ammortamento di cui al successivo art. 3.02 vii del presente Contratto. La Locatrice riconosce ed accetta sin d'ora che le Opere di cui al presente articolo non saranno soggette all'obbligo di messa in pristino al termine della locazione.

La Locatrice, si adopererà per firmare quanto necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni comunali alla realizzazione delle suddette Opere.

- 2.04 La Locatrice pagherà alla Condittrice un contributo unico e onnicomprensivo a parziale compensazione delle Opere di cui al precedente 2.03, per un importo di Euro 10.000,00 oltre IVA e nel termine di giorni 15 (quindici) dal ricevimento della relativa fattura.

3. Canone di Locazione

- 3.01 Il canone annuo di locazione (**"Canone di Locazione"**) è pattuito in misura variabile ed è pari al 54% (cinquantaquattro per cento) del margine netto annuo (di seguito **"Margine Netto Annuo"**) determinato in conformità al successivo art. 3.02.
- 3.02 Il Margine Netto Annuo è calcolato deducendo dal Fatturato Lordo (come sotto

definito) tutti i Costi (come di seguito definiti) relativi alle Unità Immobiliari e, se del caso, il Saldo dei Costi Scoperti (come di seguito definiti) in precedenza maturati. Ai fini del presente Articolo 3.02:

- **Fatturato Complessivo** indica il Fatturato Lordo complessivo realizzato nei quattro Periodi di Fatturato trimestrali immediatamente antecedenti la data di riferimento;
- **Fatturato Lordo** indica il totale dei corrispettivi effettivamente incassati per i beni (compresi alimenti e bevande) venduti o locati, e per i servizi erogati dalla Condittrice nelle Unità Immobiliari ubicate nel Complesso, ma escluse l'Imposta sul Valore Aggiunto, le altre eventuali imposte su acquisti, vendite o consumi anche se applicate dalla Condittrice;
- **Costi** indica l'importo totale (al netto dell'IVA) di tutti i costi e gli esborsi sostenuti dalla Condittrice per la somministrazione dei beni e dei servizi che compongono il Fatturato Lordo e per lo svolgimento dell'Attività di Business Center nelle Unità Immobiliari, inclusi, ma non limitatamente a:
 - i. alimenti e bevande, nonché ogni altro prodotto venduto o consumato in relazione ai servizi forniti nelle Unità Immobiliari;
 - ii. tutti i costi sostenuti per la somministrazione dei servizi e dei beni, inclusi quelli relativi ai canoni periodici, ai canoni di leasing, noleggio o locazione di macchinari o attrezzature, abbonamento, per ogni altro bene o servizio venduto o altrimenti somministrato nelle Unità Immobiliari;
 - iii. il costo complessivo delle retribuzioni (inclusi imposte, contributi previdenziali e assicurativi) del personale impiegato esclusivamente nelle Unità Immobiliari, oltre ad una percentuale del costo complessivo delle retribuzioni (inclusi imposte, contributi previdenziali e assicurativi) del personale che svolge servizi nei confronti delle Unità Immobiliari, anche se in condivisione con altri business centres;
 - iv. l'acquisto, la sostituzione, la manutenzione e il potenziamento dell'impianto di illuminazione, dell'attrezzatura operativa e delle uniformi destinati agli uffici da allestirsi nelle Unità Immobiliari;
 - v. i beni e i servizi acquistati in relazione alla fornitura dei servizi relativi all'Attività di Business Center e similari, inclusi i corrispettivi dovuti agli appaltatori, i corrieri, i servizi postali e di spedizione;
 - vi. tutti i costi di manutenzione, riparazione, ripristino e rifinitura sostenuti dalla Condittrice con riferimento alle Unità Immobiliari (fatta eccezione per i costi delle Opere che sono separatamente disciplinati);

- vii. i premi (e le relative imposte) relativi a polizze assicurative accese in relazione alla fornitura dei servizi relativi all'Attività di Business Center nelle Unità Immobiliari;
- viii. i compensi e i costi dei sub-appaltatori di cui la Condittrice si sia avvalsa in relazione alla fornitura dei servizi nelle Unità Immobiliari;
- ix. i costi pubblicitari, di promozione, agenzia, marketing, commissione e intermediazione diversi dagli MMO (come di seguito definiti), sostenuti esclusivamente in relazione alle Unità Immobiliari con riferimento alla fornitura dei servizi per l'Attività di Business Center ivi svolta;
- x. le imposte, tasse, gli altri oneri e le spese (diverse dall'IVA) che gravino sui guadagni della Condittrice;
- xi. i costi delle *utilities*, degli Oneri Condominiali e degli impianti delle Unità Immobiliari, le imposte locali a carico della Condittrice (TARSU, acqua, riscaldamento, pulizie interne, o analoghe, etc.) e di assicurazione delle Unità Immobiliari;
- xii. i costi del servizio di carta di credito sostenuti in relazione alla fornitura dei servizi nelle Unità Immobiliari;
- xiii. i diritti relativi alla concessione di licenze informatiche e i diritti di mantenimento in vigore delle stesse, da corrispondersi a terzi con riferimento alle Unità Immobiliari;
- xiv. i costi di acquisto, manutenzione, ripristino conseguente al rilascio dell'ufficio/postazione da parte dei clienti dell'Attività di Business Center, riparazione, rinnovo e sostituzione degli arredi e delle attrezzature ammortizzati nel periodo che sarà determinato dalla Condittrice o, qualora gli stessi siano in locazione finanziaria, i relativi costi annuali;
- xv. i costi documentati per rimborsi e/o danni pagati ai clienti dell'Attività di Business Center a fronte d'indisponibilità delle Unità Immobiliari non imputabile alla Condittrice e/o di vizi della stessa e/o degli impianti non imputabili alla Condittrice, che ne pregiudichino il godimento;
- xvi. l'IVA Indetraibile;
- xvii. i Costi di MMO, pari al 15% (quindici percento) del Fatturato Lordo, applicati di anno in anno dalla capogruppo alla Condittrice. Ai fini del presente Contratto per Costi di MMO si intendono i costi e le spese di struttura – quali vendite, marketing, gestione del prodotto e fatturazione, finanza, gestione e acquisti, HR, formazione, ecc. – gestite a livello

centrale ma di cui beneficiano i singoli business centre, e dunque riferibili pro quota alle Unità Immobiliari;

xviii. l'Ammortamento delle Opere della Condittrice; e

xix. gli eventuali ulteriori costi previamente accettati per iscritto dalla Locatrice.

- **IVA Indetraibile** indica le somme versate a titolo di Imposta sul Valore Aggiunto cui non sia riconosciuto alcun credito (né sotto forma di credito né di rimborso);
- **Ammortamento delle Opere** indica l'importo annuo del 10% del costo complessivo sostenuto dalla Condittrice per la realizzazione delle Opere;
- **Periodo di Fatturato** indica il periodo intercorrente tra il giorno successivo a un Quarter Day e il successivo Quarter Day (il giorno iniziale e finale sono compresi) salvo il **primo Periodo di Fatturato**, che coinciderà con il periodo intercorrente tra la data di stipula e il Quarter Day successivo alla Data di Apertura (il giorno iniziale e finale sono compresi) e l'**ultimo Periodo di Fatturato**, che terminerà l'ultimo giorno del Periodo di Efficacia del Contratto
- **Quarter Day** indica il 31 marzo, il 30 giugno, il 30 settembre e il 31 dicembre.

3.03 Resta inteso e pattuito tra le Parti che, in considerazione delle modalità di determinazione del Canone di Locazione, quest'ultimo non sarà assoggettato a qualsivoglia forma o meccanismo di rivalutazione. Qualora, per qualsivoglia ragione o causa, detta rivalutazione fosse comunque dovuta perché ritenuta inderogabile o per altro motivo, il relativo importo sarà computato nei Costi.

3.04 La Locatrice accetta l'alea anche ai sensi dell'art. 1469 cod. civ. di non maturare alcun Canone di Locazione in caso di assenza di Margine Netto Annuo nonostante la locazione nel frattempo concessa alla Condittrice ai sensi del Contratto.

4. Liquidazione e Pagamento del Canone di Locazione

4.01 La Condittrice dovrà fare quanto necessario per consegnare alla Locatrice, entro i venti (20) Giorni Lavorativi successivi alla data di scadenza di ciascun Periodo di Fatturato (la "**Data di Pagamento**"), un rendiconto contenente i seguenti dati (il "**Rendiconto**"):

- a. l'importo del Fatturato Lordo realizzato nel Periodo di Fatturato considerato;
- b. l'importo dei Costi sostenuti nel Periodo di Fatturato considerato, con la dettagliata imputazione delle singole voci di spesa ascrivibili alle singole categoria di Costi di cui sopra da (i)a (xix) dell'articolo 3.02;
- c. il Saldo dei Costi Scoperti;

- d. l'importo del Margine Netto, se realizzato, nel Periodo di Fatturato, considerato; e
- e. l'importo del Canone di Locazione, se dovuto, da corrispondersi per il Periodo di Fatturato considerato;

Ai fini del presente Articolo 4.01 e del Contratto, per **Saldo dei Costi Scoperti** si intende la differenza negativa che si realizzi detraendo i Costi di un Periodo di Fatturato dall'importo del Fatturato Lordo realizzato nel medesimo periodo. Il saldo dei Costi Scoperti così determinato sarà portato a nuovo nel Periodo di Fatturato successivo fino a quando il Fatturato Lordo non sia sufficiente (effettuati i pagamenti previsti dal successivo paragrafo 4.02) a coprire il Saldo totale dei Costi Scoperti. In caso di risoluzione o scadenza del presente Contratto di Locazione, il Canone di Locazione residuo sarà determinato tenuto conto del Saldo dei Costi Scoperti eventualmente maturati sino ai 15 (quindici) giorni successivi da detta risoluzione o scadenza.

- 4.02 Entro i venti (20) Giorni Lavorativi successivi al ricevimento del Rendiconto (il **"Termine di Reclamo"**), la Locatrice verificherà la correttezza dello stesso e dell'importo del Canone di Locazione eventualmente maturato per tale Periodo di Fatturato. In caso di accettazione espressa o di decorso infruttuoso del Termine di Reclamo, il Rendiconto si intenderà accettato e, per l'effetto, la Locatrice provvederà ad emettere fattura per il Canone di Locazione così determinato che la Condittrice provvederà a saldare entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della stessa sul conto corrente che la Locatrice le avrà comunicato. In caso di contestazione sollevata entro il Termine per il Reclamo e contenente dettagliata motivazione della stessa e della differenza richiesta (la **"Differenza"**), la Condittrice, entro il termine di ulteriori 10 (dieci) Giorni Lavorativi potrà (a) riconoscere per iscritto l'errore e provvedere al pagamento della Differenza; o (b) rigettare la contestazione o non pronunciarsi. In tale ultimo caso, la controversia sarà sottoposta ad un esperto contabile indipendente scelto di comune accordo dalle Parti o in caso di disaccordo dal Presidente della Camera di Commercio di Milano.
- 4.03 La Condittrice si impegna a tenere le proprie scritture contabili in conformità ai principi contabili applicabili, ed a sottoporre i propri bilanci e i certificati forniti a certificazione da parte della medesima società di revisione nominata per la certificazione delle altre società appartenenti del Gruppo [REDACTED] con sede in Italia. Previa motivata richiesta con preavviso scritto non inferiore a 5 (cinque) Giorni Lavorativi, la Condittrice metterà copia delle proprie scritture contabili a disposizione della Locatrice al fine di consentirne la verifica per il Periodo di Fatturato di riferimento. La verifica dovrà essere eseguita nel più breve tempo possibile e con modalità tali da non arrecare alcun ostacolo al normale

svolgimento dell'attività della Conduttrice.

5. Durata del Contratto di Locazione e Consegna dell'Immobile.

- 5.01 La durata della Locazione è convenuta in 6 (sei) anni con decorrenza dal giorno **1° Aprile 2017** (di seguito la **"Data di Decorrenza"**) e con prima scadenza il giorno 31 Marzo 2023 (di seguito la **"Data di Scadenza"**).
- 5.02 Alla Data di Scadenza il Contratto di Locazione si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni, agli stessi patti e condizioni, qualora la Conduttrice non invii disdetta mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata, ricevuta dalla Locatrice con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi ai sensi dell'Articoli 28 della Legge n. 392/78. La Locatrice rinuncia sin d'ora e, in ogni caso, si impegna a non esercitare la facoltà di diniego del rinnovo di cui agli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/78. Il presente impegno ha costituito presupposto essenziale e determinante la volontà della Conduttrice a stipulare il presente Contratto che, in assenza, non sarebbe stato stipulato o sarebbe stato stipulato a condizioni diverse.
- 5.03 Fermo quanto precede, la Locatrice avrà facoltà di comunicare alla Conduttrice il proprio recesso dal presente Contratto di Locazione che diverrà efficace decorsi 12 (dodici) mesi dalla data di ricevimento della relativa comunicazione, qualora l'importo complessivo del Canone di Locazione pagato dalla Conduttrice alla Locatrice nel primo sessennio di efficacia del presente Contratto di Locazione sia cumulativamente pari o inferiore a Euro 50.000 (cinquantamila/00), al netto dell'IVA. La Conduttrice avrà facoltà di impedire lo scioglimento del Contratto di Locazione offrendo alla Locatrice la stipula di un nuovo contratto di locazione per le medesime Unità Immobiliari con un canone annuo di locazione pari ad Euro 155.000,00= (centocinquantacinquemila/00), oltre IVA e decorrenza dalla data in cui avrebbe avuto efficacia il recesso della Locatrice.
- 5.04 Al termine della validità del Contratto di Locazione, la Conduttrice riconsegnerà le Unità Immobiliari alla Locatrice in buono stato fatto salvo il deterioramento dovuto all'uso delle stesse e senza obbligo di ripristino.
- 5.05 Le Unità Immobiliari saranno consegnate alla Conduttrice entro 10 (dieci) giorni dalla firma del Contratto di Locazione, per consentire alla stessa l'esecuzione delle Opere. A qualsiasi ritardo nella consegna dell'Immobile dovrà corrispondere uno slittamento di pari termine della Data di Decorrenza e della decorrenza economica.

6. Manutenzioni, Riparazioni e Spese Condominiali

- 6.01 Le spese per le manutenzioni straordinarie sia delle Unità Immobiliari sia del Complesso e delle relative parti comuni saranno a carico della Locatrice, mentre le spese per le manutenzioni ordinarie delle Unità Immobiliari sono anticipate

dalla Conduttrice. Tali spese costituiranno Costi ai sensi del precedente art. 3.02,

- 6.02 La Conduttrice non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative, che modifichino o tocchino la facciata o la struttura portante del Complesso. La Conduttrice potrà modificare – non strutturalmente – il proprio layout interno delle Unità Immobiliari secondo proprie esigenze e previo il consenso scritto della Locatrice, che non potrà comunque negarlo se non per ragionevoli motivi. I lavori della Conduttrice saranno eseguiti nel rispetto di leggi e regolamenti.
- 6.03 La Conduttrice permetterà che si compiano le riparazioni ordinarie e straordinarie di cui possano avere bisogno le Unità Immobiliari e/o il Complesso previo congruo preavviso (salvo casi di urgenza) e purché tali riparazioni siano strettamente necessarie al fine di garantire la stabilità del Complesso; tali interventi dovranno tuttavia effettuarsi secondo il criterio del minor disagio nell'esercizio dell'attività tipica della Conduttrice, nella conduzione e nell'utilizzo delle Unità Immobiliari e del Complesso durante la loro esecuzione.
- 6.04 La Locatrice concede espressamente alla Conduttrice la facoltà di apportare e mantenere nelle Unità Immobiliari e nel Complesso, in posizione da concordare con la Locatrice, le usuali targhe e/o insegne caratterizzanti l'attività della Conduttrice, il tutto previo ottenimento dei prescritti permessi amministrativi a cura e spese di quest'ultima con l'intesa che dette targhe e/o insegne saranno rimosse, al termine della locazione, a cura e spese della medesima Conduttrice.
- 6.05 I corrispettivi ordinari per i servizi e le utenze comuni o condominiali (e.g. riscaldamento e condizionamento comuni, servizio di pulizia delle parti comuni, portineria, funzionamento e ordinaria manutenzione degli impianti comuni, degli ascensori, dell'energia elettrica per le parti comuni, nonché fornitura degli altri servizi comuni) saranno anticipati dalla Conduttrice in percentuale pari ai millesimi occupati.

7. Dichiarazioni e Garanzie della Locatrice

- 7.01 La Locatrice dichiara e garantisce:
- a. di essere titolare del diritto di godimento esclusivo delle Unità Immobiliari, libere da pesi, vincoli e gravami e di essere pienamente legittimata a stipulare il presente Contratto di Locazione;
 - b. alla Data di Stipula, di aver ottenuto tutte le autorizzazioni e i consensi necessari alla legittimazione e alla stipula e all'esecuzione del presente Contratto di Locazione;;
 - c. la conformità delle Unità Immobiliari e del Complesso alla normativa vigente in materia urbanistica, edilizia e di sicurezza degli edifici e degli impianti in essi installati.

8. Sub-locazione e Cessione

- 8.01 E' espressamente concessa alla Condittrice la possibilità di sublocare totalmente e/o parzialmente per uso ufficio le Unità Immobiliari, nell'esercizio della propria **"Attività di Business Center"**, senza il previo consenso della Locatrice, mentre sarà vietato alla Condittrice di cedere il presente Contratto di Locazione a terzi.
- 8.02 E' altresì concessa alla Condittrice la facoltà di cedere parzialmente e/o totalmente il presente Contratto di Locazione a società facenti parte dello stesso Gruppo.

9. Risoluzione

- 9.01 Qualora la Locatrice o la Condittrice commetta un grave inadempimento degli obblighi posti a suo carico dal presente Contratto di Locazione (la **Parte Inadempiente**), l'altra parte (la **Parte Adempiente**) potrà inviare una comunicazione alla Parte Inadempiente fornendo una descrizione dettagliata della violazione ed intimando alla stessa di adempiere tempestivamente e di adottare ogni azione ritenuta ragionevole al fine di assicurare che tale inadempimento non persista o si ripeta. Qualora, entro il ventesimo (20mo) Giorno Lavorativo successivo al ricevimento di tale comunicazione, la Parte Inadempiente non provveda ad adempiere secondo il gradimento della Parte Adempiente, quest'ultima avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto di Locazione con effetto dal ricevimento, da parte della Parte Inadempiente, di un'ulteriore comunicazione scritta in tal senso.
- 9.02 Fermo quanto precede, la Condittrice ha facoltà di risolvere immediatamente il presente Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. qualora:
- a) la Locatrice ceda il Contratto di Locazione e/o i propri diritti ed obblighi relativi alle Unità Immobiliari ad un concorrente della Condittrice (da intendersi quale fornitore di spazi attrezzati ad uso ufficio);
 - b) la Locatrice perda, in tutto o in parte, la legittima disponibilità dell'Unità Immobiliare o il relativo Contratto di Locazione venisse meno per qualsivoglia ragione e/o causa;
- 9.03 Fermo quanto precede, la Locatrice ha facoltà di risolvere immediatamente il presente Contratto di Locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c., trascorsi infruttuosamente 20 (venti) giorni dalla relativa diffida ad adempiere, qualora:
- a) la Condittrice non versi due ratei consecutivi del Canone di Locazione entro le scadenze previste;
 - b) fermo quanto previsto dall'art. 8.02, la Condittrice violi l'art. 8.01.
- 9.04 L'esercizio della facoltà di risolvere il Contratto di Locazione per una delle ipotesi

di cui al presente articolo non pregiudica né incide in alcun modo sulle azioni esperibili da ciascuna delle Parti, ivi incluso quella per il risarcimento dei danni.

10. Patto di Non Concorrenza

10.01 Per la durata del presente Contratto di Locazione e per i 6 (sei) mesi successivi alla cessazione di efficacia dello stesso, la Locatrice non potrà:

- (a) offrire o svolgere, direttamente o indirettamente, servizi di “*instant residence office*” e/o “*business centre*”, anche singolarmente intesi, o comunque spazi attrezzati ad uso ufficio nelle porzioni del Complesso di proprietà esclusiva della medesima Locatrice, né consentire o permettere a terzi di svolgervi tale attività; e
- (b) stipulare contratti di affitto, locazione, comodato o in altra forma relativi ad uffici o unità immobiliari in genere siti nel Complesso che abbiano una superficie lorda abitabile inferiore a 200 metri quadrati o di durata inferiore a due anni o pari o superiore a due anni, che prevedano il diritto di risolvere il contratto nei primi due anni dalla stipula dello stesso.

10.02 Delle previsioni di cui al presente art. 10 si è tenuto conto nella determinazione del Canone di Locazione.

11. Controversie

11.01 Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti relativamente all'esecuzione, interpretazione o risoluzione del presente Contratto di Locazione sarà competente il Foro di Milano con esclusione di qualsiasi altro foro concorrente o alternativo.

12. Proprietà Intellettuale e Marchi

12.01 La Locatrice farà quanto in proprio potere - impegnandosi quindi anche a votare favorevolmente in assemblea di condominio una eventuale delibera che si rendesse necessaria a tal fine – al fine di consentire alla Condittrice di poter affiggere la propria insegna (dimensioni minime 1 m per 40 cm) sull'esterno del Complesso in uno degli spazi identificati all'Allegato “3”. Per quanto attiene i segni distintivi dei propri utilizzatori di cui alla propria Attività di Instant Residences Offices e quello della Condittrice, potrà essere utilizzato uno spazio riservato nella reception comune del Complesso, mentre potrà liberamente apporre la propria insegna e i segni distintivi dei propri clienti nello sbarco ascensori del piano ottavo..

12.02 La Condittrice ha il diritto di utilizzare il nome [REDACTED] e il logo allo stesso associato, nonché i marchi e gli altri beni immateriali associati, il copyright e gli altri diritti relativi alle forme, al design e al materiale di volta in volta utilizzati dal Gruppo [REDACTED] (“Marchi della Condittrice”).

12.03 I Marchi della Condittrice (e l'avviamento complessivamente inteso), il copyright e gli altri diritti relativi alle forme, al design e al materiale utilizzati rimarranno di proprietà della Condittrice (o della Società del Gruppo ■■■■■ che ne sia titolare). Nessuna clausola del presente Contratto di Locazione sarà intesa nel senso di riconoscere alla Locatrice alcun diritto relativo ai Marchi della Condittrice né il copyright o gli altri diritti sopra elencati; la Locatrice non utilizzerà i Marchi della Condittrice né gli altri diritti senza il preventivo consenso scritto della Condittrice.

12.04 La Locatrice non limiterà né violerà, né in proprio né per il tramite di propri dipendenti e/o collaboratori, i diritti della Condittrice in relazione ai Marchi della Condittrice e al relativo avviamento.

13. Rinuncia

13.01 Eventuali rinunce delle Parti alle clausole del presente Contratto di Locazione saranno efficaci solo se accordate per iscritto. Il mancato o ritardato esercizio dei diritti, delle facoltà e delle azioni di una delle Parti non ne impedirà l'esercizio, né costituirà o potrà essere inteso come una rinuncia al medesimo, così come non lo sarà il loro eventuale esercizio occasionale o parziale.

14. Assicurazioni

14.01 La Condittrice si obbliga a mantenere in vigore la polizza assicurativa, allegata sub. Allegato 4 o altra equivalente, con massimale pari ad € 10.000.000,00 (diecimilioni/00) che la Locatrice dichiara di suo gradimento a copertura rischi di responsabilità civile verso terzi che copra tutti i danni cagionati a terzi - inclusi i danni biologici e psicologici - a seguito dell'esercizio dell'attività condotta dallo stesso nelle Unità Immobiliari. Tale polizza dovrà altresì prevedere la copertura contro i ricorsi presentati da terzi e vicini nonché la copertura per il rischio locativo con la rinuncia al ricorso nei confronti della Locatrice.

14.02 Le coperture assicurative di cui sopra dovranno entrare in vigore alla Data di Decorrenza e saranno mantenute valide ed efficaci per tutta la durata del Contratto di Locazione.

15. Portierato/Reception

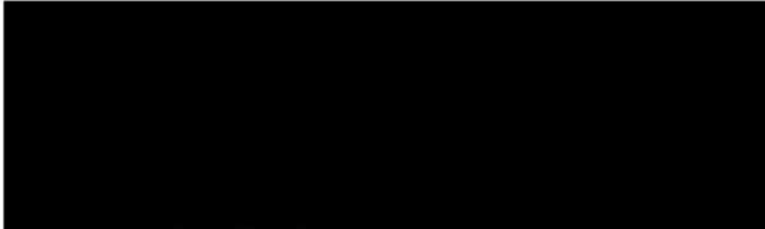
15.01 La Locatrice si impegna a votare favorevolmente la delibera assembleare di approvazione della ristrutturazione/restyling dello spazio di ingresso del Complesso, che rimarrà a costo dei proprietari.

16. Miscellanea

16.01 Eventuali integrazioni o modifiche delle clausole del presente Contratto di Locazione saranno efficaci solo se concordate per iscritto dalle Parti.

- 16.02 Le richieste e le comunicazioni previste dal presente Contratto di Locazione avranno forma scritta e saranno inviate a mezzo posta elettronica certificata o consegnate a mano o anticipate via fax e inviate a mezzo posta ai recapiti di seguito indicati o a quelli che saranno di volta in volta comunicati per iscritto dalle Parti:

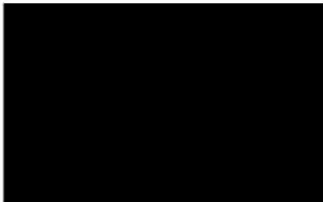
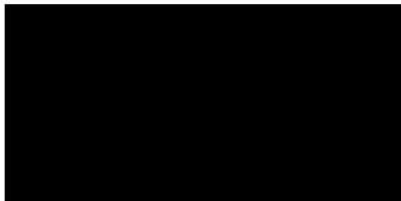
Alla Locatrice:



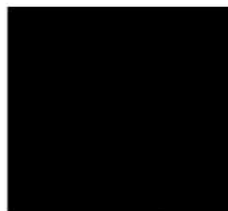
Alla Condittrice:



Con copia a :



- 16.03 Qualora una clausola del presente Contratto di Locazione venisse dichiarata invalida o inapplicabile da un competente organo giudiziario o amministrativo, tale invalidità o inapplicabilità non si estenderà alle altre clausole del presente Contratto di Locazione, le quali rimarranno pienamente valide ed efficaci.
- 16.04 Il presente Contratto di Locazione costituisce l'intero accordo tra le Parti in relazione all'oggetto del presente Contratto di Locazione, che annulla e sostituisce qualsiasi precedente bozza, accordo, impegno sia scritto che verbale, ivi inclusa la Lettera di Intenti..
- 16.05 Il Canone di Locazione previsto nel presente Contratto di Locazione è



assoggettato ad IVA. L'Imposta di registro è a carico della Locatrice.

- 16.06 Per quanto non disposto dal presente Contratto si fa riferimento alle norme di legge in materia di locazione, sempre che compatibili.
- 16.07 Qualunque modifica al presente Contratto di Locazione può aver luogo e può provarsi solo mediante atto scritto.
- 16.08 La Locatrice e la Condittrice si impegnano a non utilizzare, per scopi diversi da quelli previsti dal presente Contratto di Locazione, ogni informazione, atto o documento trasmesso o comunque acquisito nel corso dell'esecuzione del presente Contratto di Locazione, sia pertinente alle stesse Parti, sia ai progetti in atto, sia eventualmente riguardante soggetti terzi che si trovino in rapporti con le Parti, sia, infine, alle condizioni e ai termini del presente Contratto. Le Parti inoltre si danno reciprocamente atto di non comunicare a terzi tali informazioni e di non consentire, in nessun modo, che essi ne facciano uso o ne prendano conoscenza.
- 16.09 Il presente Contratto di Locazione è stato oggetto di ampia ed esaustiva trattativa tra le Parti assistite dai rispettivi consulenti legali e, per l'effetto, le norme di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ. sono per espressa pattuizione delle Parti inapplicabili.
- 16.10 Allegati: vedasi elenco da Art. I.

17. Tutela dei Dati Personali

- 17.01 Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 13 del DLGS 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche ed integrazioni, la Condittrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'articolo 7 del DLGS medesimo, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la Condittrice conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 36654

Rilasciato il 28-10-2012

Scadenza il 28-10-2022

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Genova - Via De Marini 16, p.8

Proprietà: Patrimonio Uffici

Anno di costruzione: 1980

Zona Climatica: D

Superficie utile A_u [m^2]: 1074.27

Volume lordo V [m^3]: 3545.09

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.22

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Genova

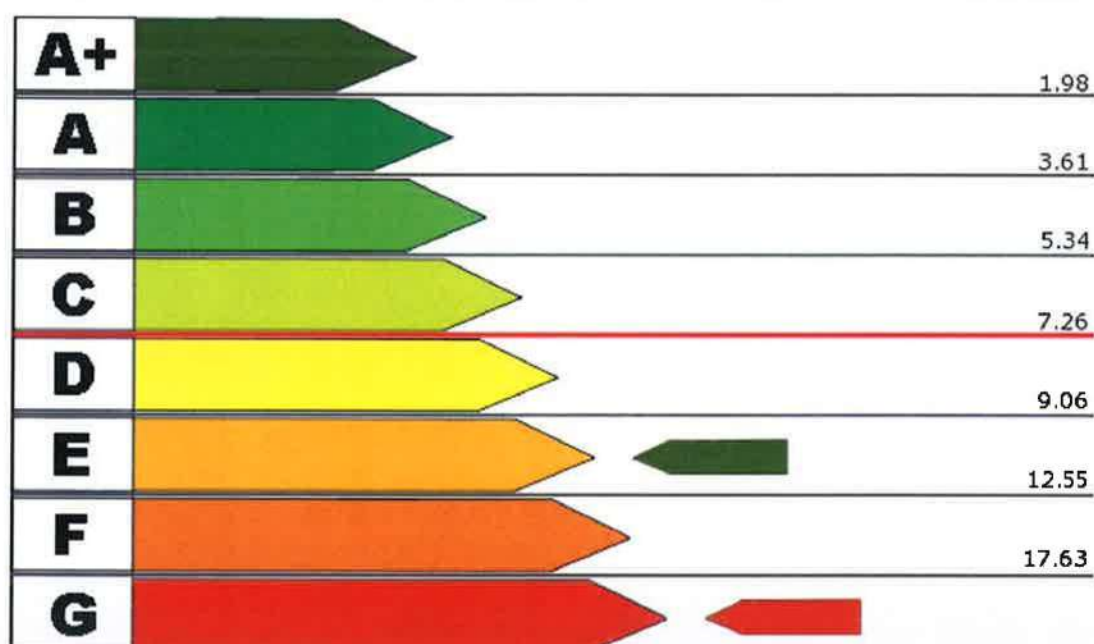
Mappale: 42

Sezione: SAM

Foglio: 700

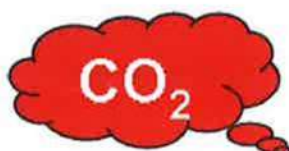
Sub: 86

Prestazione energetica globale



Valore Attuale: 49.18 kWh/m³anno
Valore Raggiungibile: 9.87 kWh/m³anno

Benefici Ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 39.35 t/anno

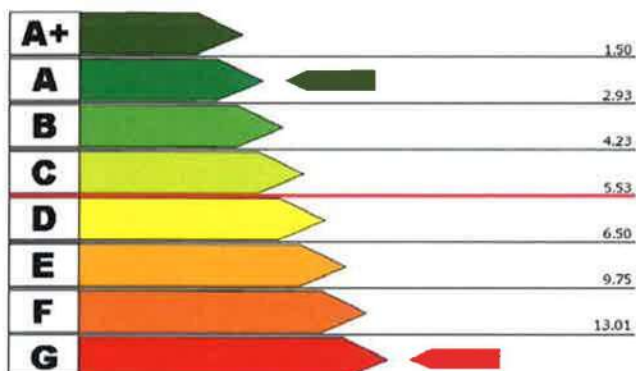


Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 7.58 t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 36654

Prestazione energetiche parziali

Involucro



Valore attuale: 18.46 kWh/m³/anno

Valore raggiungibile: 2.37 kWh/m³/anno

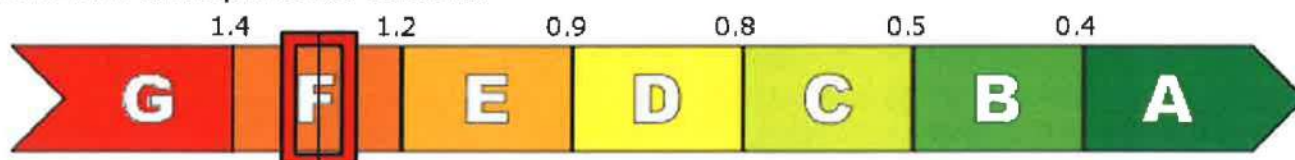
Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 2.6

Valore raggiungibile: 2.67

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 1.28 kWh/m³/anno

Valore raggiungibile: 1.4 kWh/m³/anno

Interventi Consigliati

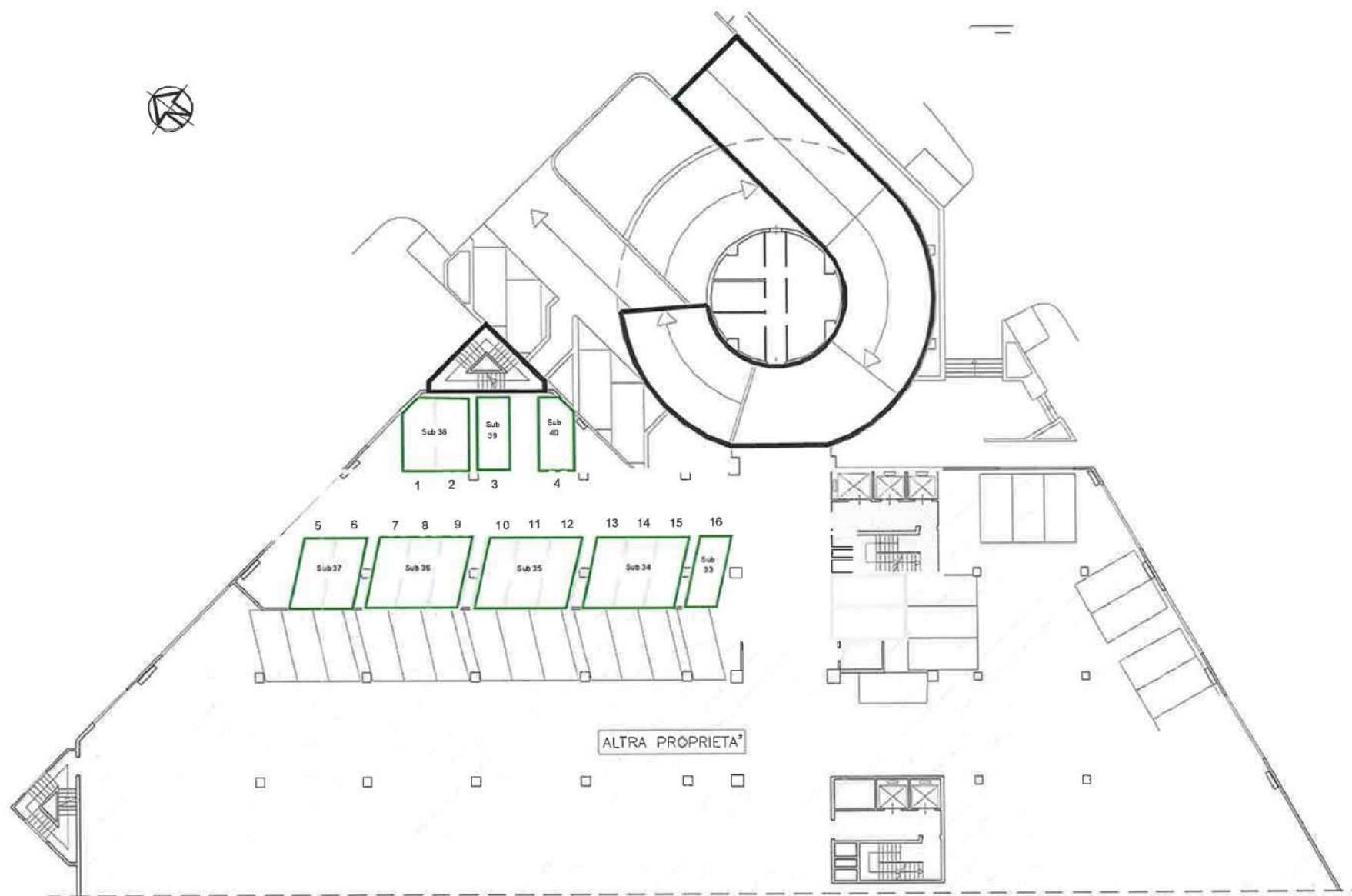
INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m³/anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
sostituzione infissi e inserimento isolante interno su pareti opache	39.31	120000	3.69
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m³/anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m³/anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m³/anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
sostituzione infissi e inserimento isolante interno su pareti opache	39.31	120000	3.69

Firma, timbro e numero del certificatore:





CATEGORIA PRODOTTO						Aree Comuni Coperte
A	B	C	D	E	F	Aree Comuni Scoperte
DATA RILIEVO						Cavedi Tecnici
DATA RILIEVO						Unità Immobiliari
DATA REV.						Unità Immobiliari Scoperte
DATA REV.						



CATEGORIA PRODOTTO						Aree Comuni Coperte	
A	B	C	D	E	F	Aree Comuni Scoperte	
DATA RILIEVO	DATA RILIEVO	DATA STESURA	DATA STESURA	DATA RILIEVO	DATA RILIEVO	Cavetti Tecnici	
DATA RILIEVO	DATA RILIEVO	DATA CAD	DATA CAD	DATA RILIEVO	DATA RILIEVO	Unità Immobiliari	
REV.	REV.	DATA REV.	DATA REV.	DATA REV.	DATA REV.	Unità Immobiliari Scoperte	
REV.	REV.	DATA REV.	DATA REV.	DATA REV.	DATA REV.		

SALES LAYOUT

28 OCT 2016

All content, designs, drawings & concepts contained are copyright © Keyes Management Ltd. This layout is indicative only and should not be used as a basis for financial analysis as it is subject to confirmation of maximum building occupancy. All layouts are indicative & are subject to approval from manufacturers, contractors & local authority.

REV. NO.	REV. DATE	NOTES FROM	
SALES	10-26-2016	-	MCB
SALES 1	10-28-2016	-	MCB

ITALY

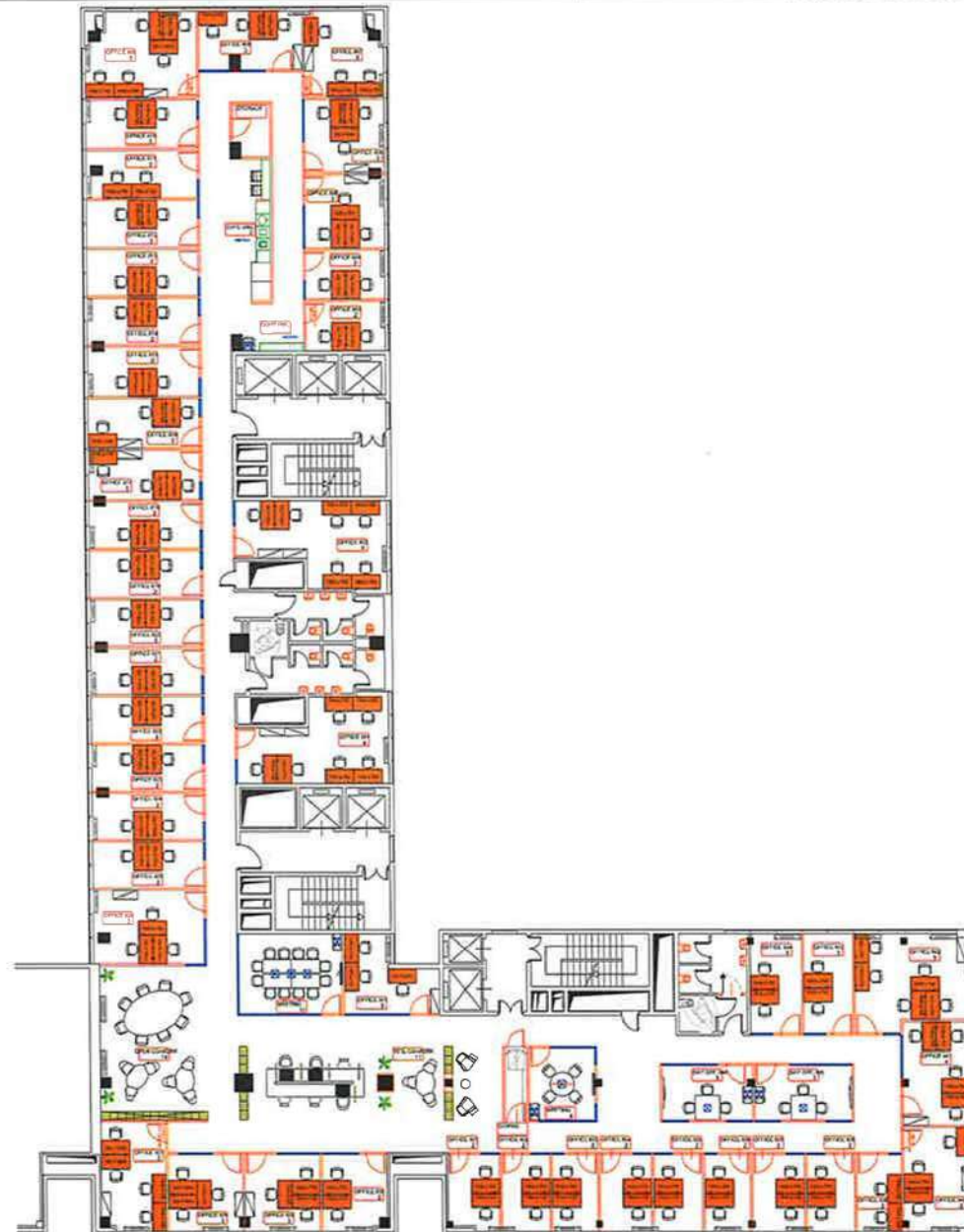
GENOVA

(Cat. A BGT) 14

VIA DE MARINE - 8th FLOOR

centre 4332

LEASE AREA	= XXXX m ²
TOTAL NET INTERNAL AREA	= 974 m ²
SALEABLE AREA (OFFICES + CO WORK.)	= 711 m ²
CO - WORKING AREA	= 86 m ²
CO - WORKING PERCENTAGE	= 9%
FLOOR NET INTERNAL AREA	= 974 m ²



* REQUESTED TO USE 1400 DESK.

NOT FOR CONSTRUCTION/FOR CALCULATION PURPOSES ONLY

*ITALY requires a minimum office sizes of 9sqm for 1ws, 11sqm for 2 ws, 14sqm for 4ws resulting to a significant change in the benchmark figure.



[REDACTED]

28 September 2016

To whom it may concern

Dear Sirs

CONFIRMATION OF INSURANCE – [REDACTED] and Subsidiary Companies

As requested by the above client, we are writing to confirm that we act as Insurance Brokers to the client and that we have arranged insurance(s) on its behalf as detailed below:

PROPERTY DAMAGE & BUSINESS INTERRUPTION INCLUDING FIDELITY GUARANTEE

INSURER:

POLICY NUMBER:

PERIOD OF INSURANCE: From: 01 October 2016
To: 30 September 2017 both dates inclusive local standard time at the location of property insured

LOSS LIMIT: GBP 25,000,000 each & every Occurrence as defined in Form Material Damage and Business Interruption combined after application of Deductibles and subject to Schedule of Sub-Limits including but not limited to Fidelity Guarantee limit of GBP275,000 in the annual aggregate for theft by employee, and GBP50,000 for signature amounts.

SITUATION: Anywhere in the World excluding Afghanistan, Angola, Crimea, Congo, Cuba, Ethiopia, Iran, Liberia, Libya, Myanmar, North Korea, Sierra Leone, Somalia, Sudan, Syria and Zimbabwe

OTHER INTERESTS: The Policy shall extend to include such interests as required in respect of the Property Insured in the joint names of [REDACTED] and any subsidiary of it and the lessor and/or landlord and/or any other party for which the Insured as lessee is responsible for insuring in the joint names of the Landlord and/or lessor and /or other party to the extent as defined in the lease.

[REDACTED]

[REDACTED]

GENERAL LIABILITY

INSURER:

POLICY NUMBER:

PERIOD OF INSURANCE: From: 01 October 2016
To: 30 September 2017 both dates inclusive

LIMIT OF INDEMNITY:	Public Liability	GBP 10,000,000 any one occurrence
	Products Liability	GBP 10,000,000 any one occurrence and in the annual aggregate
	Pollution Liability	GBP 10,000,000 any one occurrence and in the annual aggregate.

We have placed the insurance which is the subject of this letter after consultation with the client and based upon the client's instructions only. Terms of coverage, including limits and deductibles, are based upon information furnished to us by the client, which information we have not independently verified.

This letter is issued as a matter of information only and confers no right upon you other than those provided by the policy. This letter does not amend, extend or alter the coverage afforded by the policies described herein. Notwithstanding any requirement, term or condition of any contract or other document with respect to which this letter may be issued or pertain, the insurance afforded by the policy (policies) described herein is subject to all terms, conditions, limitations, exclusions and cancellation provisions and may also be subject to warranties. Limits shown may have been reduced by paid claims.

We express no view and assume no liability with respect to the solvency or future ability to pay of any of the insurance companies which have issued the insurance(s).

We assume no obligation to advise yourselves of any developments regarding the insurance(s) subsequent to the date hereof. This letter is given on the condition that you forever waive any liability against us based upon the placement of the insurance(s) and/or the statements made herein with the exception only of wilful default, recklessness or fraud.

This letter may not be reproduced by you or used for any other purpose without our prior written consent.



Page 3
28 September 2016

This letter shall be governed by and shall be construed in accordance with English law.

Yours faithfully,



Authorised Signatory

